JOSÉ DE ARIMATEIA BARBOSA

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL SOBRE TERRAS DEVOLUTAS:

UM ENFOQUE A PARTIR DO ESTUDO DE SUA FUNÇÃO SOCIAL

Atena Editora

Ano 2022

3ª EDIÇÃO

JOSÉ DE ARIMATEIA BARBOSA

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL SOBRE TERRAS DEVOLUTAS:

UM ENFOQUE A PARTIR DO ESTUDO DE SUA FUNÇÃO SOCIAL

Atena Editora

Ano 2022

3ª EDIÇÃO

Aquisição da propriedade rural sobre terras devolutas: um enfoque a partir do estudo de sua função social

Diagramação: Camila Alves de Cremo
Correção: Mariane Aparecida Freitas
Indexação: Amanda Kelly da Costa Veiga
Revisão: O autor
Autor: José de Arimatéia Barbosa

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

B238 Barbosa, José de Arimatéia
Aquisição da propriedade rural sobre terras devolutas: um enfoque a partir do estudo de sua função social / José de Arimatéia Barbosa. – 3. ed. – Ponta Grossa - PR: Atena, 2022.

Formato: PDF
Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader
Modo de acesso: World Wide Web
Inclui bibliografia
ISBN 978-65-258-0094-3
DOI: https://doi.org/10.22533/at.ed.943222605

1. Compra e venda de bens imóveis - Brasil. 2. Propriedade rural - Legislação - Brasil. I. Barbosa, José de Arimatéia. II. Título.

CDD 346.810432

Elaborado por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166

Atena Editora
Ponta Grossa – Paraná – Brasil
Telefone: +55 (42) 3323-5493
www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br

DECLARAÇÃO DO AUTOR

O autor desta obra: 1. Atesta não possuir qualquer interesse comercial que constitua um conflito de interesses em relação ao conteúdo publicado; 2. Declara que participou ativamente da construção dos respectivos manuscritos, preferencialmente na: a) Concepção do estudo, e/ou aquisição de dados, e/ou análise e interpretação de dados; b) Elaboração do artigo ou revisão com vistas a tornar o material intelectualmente relevante; c) Aprovação final do manuscrito para submissão.; 3. Certifica que o texto publicado está completamente isento de dados e/ou resultados fraudulentos; 4. Confirma a citação e a referência correta de todos os dados e de interpretações de dados de outras pesquisas; 5. Reconhece ter informado todas as fontes de financiamento recebidas para a consecução da pesquisa; 6. Autoriza a edição da obra, que incluem os registros de ficha catalográfica, ISBN, DOI e demais indexadores, projeto visual e criação de capa, diagramação de miolo, assim como lançamento e divulgação da mesma conforme critérios da Atena Editora.

DECLARAÇÃO DA EDITORA

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Direção e aos professores da UNIVERSIDAD DEL MUSEO SOCIAL ARGENTINO, representados pela Doutora Teodora Zamudio pelo apoio e incentivo que deles sempre recebi e de maneira muito especial e sincera à Doutora María Maira por confiar em mim desde que foi nomeada minha orientadora acadêmica.

Aos companheiros do curso de Doutorado da UNIVERSIDAD DEL MUSEO SOCIAL ARGENTINO, na pessoa de minha colega, amiga e conterrânea, Ivana Pinheiro, que contribuíram direta ou indiretamente para levar a cabo esta etapa.

De modo carinhoso agradeço ao Professor e colegas, Loredano e Beatriz Aleixo, com quem muito aprendi nos 17 anos de convívio na saudosa Governador Valadares; e à minha Professora Sara Esther González Fernández, pelas lições recebidas; não olvidando jamais seu apoio e carinho para comigo e minha mulher, sempre que estamos nesta linda capital portenha.

Por último, o agradecimento às pessoas mais importantes de minha vida. A família, em especial “in memoriam” a meus pais, Rui Barbosa e Maria Claudina e irmã Ana Maria;: tios e tias , representados pelo Onofre de Miranda e Olga Barcosa de Carvalho, de quem sinto muita saudade. Minha mulher, Maria do Socorro; minha filha Ariane e genro Fábio e a “menina do vovô”, minha neta, Ana Luiza; meu filho Rui. minha nora Sandra Mara e os meus netos: Enzo e Benício; este o caçula ; meus irmãos e cunhadas(o): Gilmar/Durce, Evaldo/Maria José, Sandra/Gilson, Edésio, e esses dois irmãos do coração, Aguimar y Guilherme, que iluminam minha vida todos os dias, fazendo-a feliz.

PREFÁCIO

Agora em sua 3. edição - a primeira, em espanhol, remonta a 2014 (*Universidad del Museo Social Argentino* - UMSA), a segunda, editada pela Escola Superior de Justiça – ESJUS, de 2016 -, a monografia *Aquisição da propriedade rural sobre terras devolutas: um enfoque a partir do estudo de sua função social*, de autoria do Oficial Registrador de Imóveis, Prof. José de Arimatéia Barbosa, avança sobre temas muito caros para os estudiosos e interessados no Direito Imobiliário, Direito Agrário, Direito Ambiental e, sobretudo, a contribuição do sistema de publicidade registral imobiliária, com o imprescindível apoio de um [desejável] eficiente cadastro de terras rurais, no aprimoramento da segurança jurídica preventiva, na proteção do meio ambiente e indutor do desenvolvimento econômico sustentável.

Redigida em linguagem clara e objetiva, a presente monografia discorre sobre os diferentes conceitos de imóvel rural, traz o relato histórico da ocupação das terras no Brasil desde os primórdios da ocupação colonial, assim como suas vicissitudes, algumas presentes até os tempos atuais com questões ainda não solucionadas na devida governança de terras, aponta as distintas características da posse, da propriedade e do domínio, traz interessantes precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça a propósito da usucapião de terras públicas e avança sobre alguns dos novos instrumentos da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), a exemplo do instituto da legitimação de posse. Uma e outra como meios eficazes no auxílio, *i. e.,* da resolução do sensível tema da demarcação das terras indígenas.

Mineiro de nascimento e cidadão do mundo (de vivência e coração), o incansável profissional que lavrou esta Obra, atual Vice-Presidente do Instituto de Registro de Imóveis do Brasil (IRIB), iniciou sua vasta trajetória profissional em região caracterizada pelo domínio florestal Atlântico (Mata Atlântica), como Advogado e Procurador Geral Adjunto do município de Governador Valadares, onde presidiu a Junta de Recursos Fiscais. Ainda em solo das Gerais, foi Tabelião de Notas, Protestos, Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas na Comarca de Conselheiro Pena. Passo seguinte, rumou para o bioma amazônico, inicialmente como Tabelião e Oficial do Registro Civil de Pessoas Naturais em Alvorada e Colorado do Oeste/RO. De lá, também por concurso público de provas e títulos, assumiu a titularidade do Ofício de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos da Comarca de Campo Novo de Parecis/MT, em cuja serventia se deu, não por acaso, o primeiro registro de propriedade rural georreferenciada no Brasil (2004).

O gigantesco Estado do Mato Grosso, pujante celeiro mundial, é privilegiado em termos de biodiversidade. É o único do Brasil a ostentar, sozinho, três dos principais biomas do país: Amazônia, Cerrado e Pantanal. Traduz-se em situação rara, e singular, no mundo. Neste cenário eloquente, riquíssimo e esplêndido, cercado de esfuziantes

belezas e riquezas naturais, desenvolve-se fortemente o agronegócio[1], importante pilar da economia brasileira, dado que responde por 24% de todo o PIB nacional: equivalente a 387 bilhões de reais[2]. É reconhecido atualmente como o maior negócio da economia brasileira, constituindo uma das principais locomotivas do progresso do país. Neste viés, a partir de sua atuação profissional como Oficial Registrador Imobiliário, a localização geográfica da circunscrição territorial da atual serventia, seja por sua invulgar atenção aos desafios a serem enfrentados, desde logo atentou-se o Autor, Doutor e Pós-Doutor em Direito das Coisas, Notarial e Registral (CENOR - Coimbra) para a necessidade de estabelecer uma relação sólida e inafastável entre a segurança jurídica preventiva e o desenvolvimento econômico, a partir mesmo dos estudos pioneiros de Fernando Méndez González, todavia, aqui voltada para o contexto da ímpar e complexa realidade brasileira. É intuitivo que numa economia de mercado, ou que a este patamar almeje ser inserida, o sistema formal de registro de direitos sobre bens imóveis carece fundamentalmente de um cadastro sólido, seguro e eficiente. Vale dizer: um cadastro confiável. O caminho não é fácil, dada a dimensão continental de nosso território e muitas assimetrias, por todos conhecidas. Não obstante os relevantes avanços recentes, percebe-se que os registros irregulares no CAR (Cadastro Ambiental Rural), desde estações ecológicas, parques e reservas indígenas, repercutiram um incremento de 56% em apenas três exercícios recentes (2018-2020).[3]

Outro mineiro extraordinário, Sebastião Salgado, registra em precioso livro de fotografias o testemunho do retrato atual da Amazônia. Sua Obra, repleta de imagens emocionantes, é um grito de preservação do que resta da Amazônia que, sobretudo, deve viver: 'Meu desejo é que dentro de 50 anos este livro não seja o registro de um mundo perdido', expressou-se.[4]

Como então conciliar segurança jurídica preventiva, desenvolvimento sustentável, proteção ao patrimônio natural, ao meio-ambiente e às populações nativas? A partir da análise da função social da propriedade, definidos em lei os modos de aquisição, uso, gozo e limites do domínio, focados na compra e venda da propriedade rural na Amazônia Legal, algumas respostas e proposições, colhidas dos estudos e experiência profissional do Autor, podem ser já colhidas na leitura da atual edição, assim como substratos para a reflexão dos estudiosos acerca dos prementes temas aqui examinados.

Belo Horizonte, 25 de Maio de 2021.

Marcelo Guimarães Rodrigues

Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

---

1 Termo usado para denominar todo um *conjunto de fatores econômicos incorporado* à *produção agropecuária*, contendo as instituições que contribuem com o setor.

2 Cf. dados do Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada da USP/SP - CEPEA*;* 2019-2020.

3 Disponível em: https://geocracia.com/registros-irregulares-no-car-sobem-56-de-2018-a-2020/ Acesso em25/05/21.

4 Disponível em https://www.uol.com.br/ecoa/colunas/noticias-da-floresta/2021/05/20/a- amazonia-deve-viver-sebastiao-salgado-volta-para-casa-em-novo-livro.htm. Acesso em 25/05/21.

SUMÁRIO

LISTA DE ABREVIATURAS

CF	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
CB	Comitê(s) de Bioética
CCB/2002	Código Civil Brasileiro
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CEM	Comisões de Ética Médica
CEP	Comitês de Ética em Investigación
CIB	Comitê Internacional de Bioética
CIGB	Conselho Intergovernamental de Bioética
CNB	Comitê Nacional de Bioética
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CPC	Código de Processo Civil
CP	Código Penal
CPP	Código de Processo Penal
HEC	Hospital Ethics Committee
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.
INTERMAT	Instituto de Terras de Mato Grosso
TJRS	Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul
STJ	Superior Tribunal de Justiça
STF	Supremo Tribunal Federal
UNESCO	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

RESUMO

A presente obra foi idealizada com o objeto de se estudar a compra e venda da propriedade rural na Amazônia do Brasil e buscar seus fundamentos jurídicos e fáticos, apontando proposta de sua regularização fundiária, por meio do instituto da usucapião, tendo em vista a função social da propriedade, responsabilidade do particular e também do poder público, garantidor de seu Direito A exemplificar, no caso do Mato Grosso, onde a colonização se deu pelo Estado e União, bem como por empresas privadas, muitos são os registros e/ ou matrículas "voadoras", informando ter uma pessoa a propriedade de um imóvel que na verdade está localizado em outro lugar. isto é: matrículas desprovidas da posse do imóvel a que ela corresponde e/ou posses desprovidas de matrículas que incidem sobre áreas de reservas indígenas e rurais tituladas pelo Estado, ou União. Por isso, estima-se que mais de sessenta por cento de terras no citado Estado tem sua titularidade questionável. Isto porque os próprios órgãos INTERMAT e INCRA, responsáveis pelo cadastro e controle das terras do Estado e/ ou União, não estão interconectados, daí a expedição de títulos em duplicidade (caso da gleba salto) , por ambos os institutos. Assim sendo, levando-se em conta que o fato não se adequa a norma, e esse é o caso que se apresenta, imperativo é tomá-lo como a base da proposta para transformá-lo em fato aquisitivo nos termos de proposta de lei que venha ao encontro do fato completo, ou seja, os possuidores-proprietários atuais de boa-fé não podem ser alijados em seu direito tendo presente todo o histórico de ocupação promovido pelo Poder Público, aliada as necessidades de crescimento econômico e perfectibilização do direito de propriedade, se preenchidas as condições de usucapião voluntária do imóvel por ele ocupado mansa e pacificamente. A atuação do Poder Público reclama avaliação, objetivando perfectibilizar a gestão do patrimônio público e privado, notadamente em face do crescimento econômico na região investigada, alimentado pelo agronegócio que certamente mais dividendos trará a partir do momento que a segurança jurídica se fizer mais presente quanto à titularidade das propriedades. Deve-se ter presente, no entanto, que a tentativa de regularizar a titularidade da terra a partir de sua justificação histórica levaria a um procedimento de análise ad aeternum em que se instalaria trabalho símile a condenação de Sísifo. Exatamente para não permanecer rolando pedras é que se apresenta, nas conclusões, proposta para alterando-se o Código de Processo Civil e a Lei dos Registros Públicos, regular o procedimento extrajudicial por meio de usucapião, tanto das terras particulares, como também de terras devolutas que estejam descumprindo sua função social e em ambos os casos, seu uso, domínio e posse pelo lapso de tempo prescricional definido em lei com a intenção de dono, pertencer ao seu respectivo possuidor.

PALAVRAS-CHAVE: Compra e venda da propriedade rural – função social da terra e da propriedade - poder público – formas de alienação – usucapião extrajudicial –esboço de provimento e projeto de lei comentados – fato completo – boa fé - segurança jurídica.

RESUMEN

Esta obra fue producida para estudiar la compra y venda de la propiedad de la tierra en el Amazonas de Brasil, encontrar sus fundamentos jurídicos y fácticos, apuntando con su propuesta a la regularización por meio de la prescripción adquisitiva del dominio, en vista de la função social de la propiedad, la responsabilidad del individuo y também el poder público, que garantiza su derecho. Ejemplo, en el caso de Mato Grosso, donde la colonización fue hecha por el Estado y la Unión, así como por las empresas privadas, hay muchos registros y/o archivos "volantes", informando a una persona que es propietaria de una propiedad, que se encuentra realmente en otro lugar; es decir, registros carentes de posesión de la propiedad a la que corresponde y/o posesiones carentes de la matrícula que se concentran en las zonas rurales y las reservas indígenas tituladas por el Estado o la Unión. Por lo tanto, se estima que más del sesenta por ciento de la tierra en ese estado tienen su propiedad cuestionable. Esto se debe a los propios órganos del Intermat e INCRA, responsable del registro y control de las tierras del Estado y/o de la Unión, no están interconectados, por lo tanto hay emisión de valores por duplicado por ambas oficinas. Por lo tanto, teniendo en cuenta el hecho de que no se ajusta a la norma, y este es el caso que se presenta imprescindible tomar como base para la propuesta de convertirlo en realidad la compra bajo la ley propuesta llegado a cumplir con el traje completo, es decir, los actuales proprietárioslos proprietários de buena fe no pueden ser deshicieron a la derecha con toda esta historia de la ocupación promovida por el Gobierno, junto con las necesidades de crecimiento económico y de la propiedad perfectibilización si las condiciones de prescripción adquisitiva de dominio voluntario de la propiedad ocupada por éste cumplen suave y pacíficamente. El papel del gobierno afirma revisión, con el objetivo perfectibilizar la gestión de capital público y privado, especialmente en la cara del crecimiento económico en la zona de estudio, impulsado por la agroindustria, que seguramente traerá más dividendos desde el momento en que la seguridad jurídica en cuanto a hacer esto más propiedad de los bienes . Hay que recordar, sin embargo, que el intento de regularizar la propiedad de la tierra de su justificación histórica conduciría a un procedimiento de análisis ad aeternum que fijaría trabajo símil condena de Sísifo. No permanecer rodando piedras exactamente es que se presenta, los resultados, se propone cambiar el Código de Procedimiento Civil y la Ley de Registros Públicos, regula el procedimiento judicial por meio de prescripción adquisitiva de dominio, tanto de las tierras privadas, Assim como las tierras públicas que no están cumpliendo con su função social y, en ambos casos, su uso, el dominio y la posesión por plazo de prescripción establecido por la ley con la intención de dueño, pertenece a su respectivo proprietário.

PALABRAS CLAVE: Compra y venda de la propiedadrural - la função social de la tierra y el poder de propiedad pública - formas de alienación – Usucapión extrajudial - receta de relleno y contorno del proyecto ley Comentadas - realmente completos - de buena fe la seguridad jurídica.

ABSTRACT

This book proposes to study the buying and selling of land ownership in the Amazon of Brazil. Find their legal and factual grounds, pointing his proposal for regularization through the Office of adverse posesion, in view of the social function of property, the responsibility of the individual and also the public guarantor power of his The Law exemplify in the case of Mato Grosso, where colonization was made by the State and Union as well as by private companies, there are many records and / or "flying " files, informing a person having ownership of a property that is actually located elsewhere. ie registrations devoid of posesion of the property to which it corresponds and / or posesions devoid of enrollments that focus on rural areas and indigenous reserves titrated by the State or Union Therefore, it is estimated that more than sixty percent of land in that state has its questionable ownership. This is because the bodies own Intermat and INCRA, responsible for the registration and control of state land and / or Union, are not interconnected, hence the isuance of securities in duplicate by both institutes. Therefore, taking into account the fact that does not fit the norm, and this is the case that is presented imperative is to take it as the basis for the proposal to turn it into fact purchasing under proposed law come to meet the complete suit, ie, the current owners owners in good faith can not be jettisoned on your right with this whole occupation history promoted by the Government, together with the needs of economic growth and perfectibilização of ownership if the conditions of voluntary adverse posesion of the property occupied by him fulfilled gentle and peacefully. The role of the government claims review, aiming perfectibilizar the management of public and private equity, especially in the face of economic growth in the area surveyed, powered by agribusines that will surely bring more dividends from the time that the legal certainty as to do this more ownership of properties. It must be remembered, however, that the attempt to regularize the ownership of the land from its historical justification would lead to an ad aeternum analysis procedure that would set work simile condemnation of Sisyphus. Not remain exactly rolling stones is that presents itself, the findings, proposed changing the Code of Civil Procedure and the Law on Public Records, regulate court procedure through adverse posesion, both from private lands, as well as public lands that are not fulfilling their social function and in both cases, its use, dominion and posesion by limitation period set by law with the intention of owner, belongs to its respective owner.

KEYWORDS: Buying and selling of rural property - the social function of land and public - owned power - forms of alienation - voluntary prescription - filling and outline of project Commented law - indeed complete -good -faith legal security.

INTRODUÇÃO

DELIMITAÇÃO DO PROBLEMA

Esta obra tem o objetivo de investigar e demonstrar o funcionamento do sistema de compra e venda da propriedade rural na Amazônia, limitando-se aoo tema: à Amazônia do Brasil e, para tal, se produziu um estudo sobre o instituto do registro da comprae venda, das particularidades deste negócio, a saber, exatamente a propriedade rural.

Para sua melhor compreensão, analisou-se o conceito do direito imobiliário, destacando a importância do princípio da publicidade, fundamentado nodireito comparado incluídos sistemas registrais dos principais países do MERCOSUL e do mundo.

Mesmo providenciando informes a respeito da Amazônia por completo, limitou-se o alcance deste trabalho ao instituto de compra e venda na região da Amazônia do Brasil, assim é porque nesta região que representa espaço físico amplo com suas próprias características, com grande proporção da área de conservação as condições históricas de colonização e concessão de terras, as características naturais eo modo de ocupação atual, principalmente devido as grandes propriedades e exploração agrária, requerem procedimentos mais rigorosos e eficazes.

O enfoque Pan-amazônico, compreendido nele aAmazônia brasileira e a continental, a primeira formada por mais de 69,5% de terras e 29,5% pelos outros países sul-americanos, que são os vizinhos: Bolívia, com 8,2%; Peru, 10,3% Colômbia, 5,5% República da Guiana, 1,8%; Suriname 1,4%; Guiana Francesa, 0,6% e pelo que não é vizinho Equador, com 1,7%, é também objeto de nosso estudo comparado, considerando seu destaque na cena mundial, para as quais todosos olhos estão direcionados.

A importância deste estudo está no fato de que há poucas referências na literatura sobre a problemática da propriedade rural na Amazônia brasileira, e tal estudo se justifica tendo em conta sua extrema importância num Pais com enorme dimensão continental e com forte exploração agropecuária.

Cabe ressaltar que, nesse País de extenso território, a maneira de colonização muito contribuiu para aprática de reiterados atos ilegais e imorais da ocupação irregular de suas terras públicas ou as devolutas, pendentes de discriminações e destinações, agora não se sabendo o governo, portanto, separá-las das terras particulares e das sesmarias, cujas irregularidades sãoa seguir relatadas pelo renomado jurista brasileiro, Aliomar Baleiro, em comentário a constituição brasileira de 1891, promulgada dois anos depois da proclamação da República do Brasil, aponta:

> [...] Muitos ocupantes de terras devolutas, antes de adquirir o domínio ou propriedade delas, exerciam a posse sobre vastas áreas, como se fossem donos. Essa estrutura rural, que se começou a corrigir pela Lei de Terras de 1850 e por sua regulamentação de 1854 (“registro do vigário”), para as posses, permitia o domínio efetivo por parte dos “Senhores deengenho” e dos

> coronéis". Estes recebiamestes títulos porque o Governo lhes dava presentes honoríficos de oficiais da Guarda Nacional, prática que permaneceu depois da República, até os dois primeiros dez anos do século passado" (BALEIRO, apud PORTO, 2001, p. 52).

Porque entendiam que as terras descobertas na idade média o proprietário para alguns era "Cristo" e para outros era o Estado, teoria que adiante se verá esclarecida, seu respectivo cadastro era feito na igreja; esta através das Mitras Diocesanas as dividiam em chácaras ao seu bel prazer.

Notório é que desde seu descobrimento, contado a partir da 1ª. Missa celebrada pelo Frei Henriquede Coimbra, no Brasil , o catolicismo era a religião oficial do Estado e por este subvencionado , razão pela qual a regilião católica , por seus representantes, gozava de enormes privilégios,até 7 de janeiro de 1.890, pelo Decreto nº 119-A, recepcionado pela Constituição de 1.891, quando separaou-se a Igreja e o Estado

A partir desta ou mesmo em data anterior , comoapoio do pároco do lugar onde viviam, conforme se falou alhures , os "coronéis" eram os notáveis ou líderes locais dos "sertões", porque poderiam dar ou negar pequenos lotes de terra aos agregados, que protegiam contra abusos da polícia ou a utilizavam para os próprios abusos. Algumas vezes faziam a guerra –que fosse pela posse das terras, glebas de minerais ouapenas por questões de prestígio.

Aplicando essa realidade brasileira ao que ocorria na Argentina em 1869, em nota inserida no artigo 3.202do revogado Código Civil da República da Argentina referindo sobre Direitos reais, seu autor, Dr.Damácio Veles Sarsfield, assim prelecionou:

> Em um País como o nosso, onde o domínio dos imóveis não tem na maior parte dos casos títulos incontestáveis, a necessidade do registro público criaria um impedimento a mais para o crédito hipotecário. O maior valor que vem adquirindo os bens territoriais, irá regularizando os títulos de propriedade, e pode chegar um dia em que possamos aceitar a criação dos registros públicos. Hoje nas diversas províncias da República seria difícil encontrar pessoas capazes de conduzir esses registros, e construir o cadastro das propriedades, e suas mil mutaçõespela divisão contínua dos bens raízes que causam as leis da sucessão, sem sujeitar a propriedade e gravames que não correspondem a seu valor para satisfazeros honorários devidos pela inscrição ou transcrição dos títulos de propriedade.(SARSFIELD, 2006, p. 739).

Ao final deste trabalho estão anexadas as principais leis que disciplinam o tema em evidência, mapas,memoriais, ofícios mantidos com autoridades Agrárias do País, bem como reportagens jornalísticas sobrea aplicabilidade do georreferenciamento de imóveis rurais no Brasil, a partir de entrevista concedida por esse pesquisador a imprensa do Estado de Mato Grosso, responsável pela primeira averbação pela certificação do georreferenciamento de um imóvel rural emseu escritório, no Estado de Mato Grosso e no País, efetuada no mês de junho do ano 2004.

IDENTIFICAÇÃO E SIGNIFICAÇÃO JURIDICA DO PROBLEMA

O direito de propriedade é uma garantia no Brasil, previsto na Constituição Federal, em seu art. 5, inciso XXII. Portanto, em tal direito se encontram certas limitações, entre elas a função social da propriedade, além da preservação do meio ambiente. De tal modo que, se o proprietário da terra observa as condições da função social e ambiental, pode desfrutar de sua propriedade da maneira que melhor lhe convenha, realizando atos de disposição sobre sua propriedade.

Quando a escolha do proprietário é a de realizar a venda da terra, ou seja, a transmissão da propriedade de dita terra, o ordemamento jurídico exige que sejam observadas algumas condições legais do negócio jurídico da compra e venda. Assim, o cumprimiento das exigências práticas e legais é necessário para que o negócio apresente validade e eficácia.

Ainda mais, posteriormente, mas como requisitoessencial deste negócio, é necessário o registro deste imóvel e para tanto são imprescindíveis informações exatas e confiáveis para que a transmissão possa ocorrer de forma correta e legal. Como hoje é realizado, no Brasil, o controle das dimensões da propriedade real do imóvel e da exploração das propriedades rurais não são as mais indicadas e acabam trazendo confusões e perdas na medida em que o sistema de controlee registro é falho.

Ainda que a legislação tenha evoluido neste sentido nos últimos anos, especialmente com a promulgação da Lei 10.267/01, denominada Lei do Georreferenciamento, regulamentada pelo Decreto 4.449/02 e 5.570/05 – 7.260/11 e 9.311/18, como uma forma de determinar o exato espaço físico ocupado pelo imóvelrural individualizado de acordo com seu cadastro noórgão oficial, formalizando legalmente a propriedadeatravés do Registro da Propriedade ainda há muito que ser regulamentado e alterado para que a compra e venda possa ser considerada um negócio válido e eficaz no Brasil, com respeito às propriedades rurais, principalmente na região da Amazônia brasileira.

A limitação deste estudo na região da Amazôniabrasileira traz consigo a necessidade de regras específicas para esta região que apresenta características peculiares de ocupação, divisão e exploração de suas terras. Estas questões, muito além de tantas outras, justificam toda a atenção posta no tema para análise frente a sua importância e atualidade.

Este estudo se apresenta, portanto, com o fim deresponder a relevantes e urgentes questões: (i) quais são os tipos de aquisição da propriedade rural e qual é a eficácia destas formas?; (ii) quais são as inadequações do instituto de compra e venda das propriedades rurais?; (iii) qual é a inadequação do sistema de controle destas propriedades?; (iv) a previsão do georreferenciamento é realmente utilizada e quais são os benefícios por ela trazidos?; (v) quais são as medidas possíveis para qualificar e tornar eficiente o registro de

imóveis de tais propriedades?;A pessoa física ou jurídica pode adquirir terras no Brasil ? (vii) como apontar as mudanças necessárias para que haja um controle e registro efetivo de imóveis destas propriedades?

Ressalta-se, assim que a característica desta pesquisa, com ênfase na propriedade rural na Amazônia brasileira, se justifica em vista de sua importância extrema em um país com dimensões continentais e com a exploração agrícola forte, cuja forma de colonização contribuiu para a prática dos repetidos atos ilegais a ocupação imoral e ilegal de terras públicas e devolutas, especialmente na vasta Amazônia.

Estas questões, junto com muitas outras, tem direito a toda a atenção posta no tema antes da análise de sua importância e atualidade, já que a nova tecnologia, especialmente nas áreas das ciências médicas e biológicas puseram o conhecimento legal total em sintonia com a realidade.

PARTE I – CONSIDERAÇÕES SOBRE O DEREITO DA PROPRIEDADE

1 I CONSTRUÇÃO DO CONCEITO DE PROPRIEDADE

Sustentada durante séculos, a tese de Montesquieu está contida no L'Esprit des lois, vol. 3, libro XXVI Capítulo X indicando que:

> Assim como os homens renunciaram à comunidade natural, para viver sob a lei dos homens, igualmente renunciaram à comunidade natural dos bens, para viver sob as leis civis. As primeiras lhes deram a liberdade; as segundas a propriedade "Sob o aspecto sociológico, a propriedade é, portanto, um fenômeno histórico. (MONTESQUIEU, 1758, ed. 2007, s/p.)

Nos dias de hoje, sua função social é estudada de maneira compartilhada sob seu aspecto econômico e jurídico.

Nessa seara, a Constituição brasileira de 1988 já trouxe determinadas limitações ao direito de propriedade frente às necessidades que o contexto da época consideravam como imperativos. Dessa forma o legislador como não poderia deixar de fazer colecionou o direito de Propriedade como garantia fundamental e previu todo um aparato jurídico para sua manutenção e segurança. A inserção desse Direito e garantia à propriedade no caput do artigo 5º, demonstra o caráter fundamental desse instituto, sobre o qual paira a seguinte inquietude: É necessário a existência da propriedade, como instituição?

Ainda que inserido como direito essencial, no caput do artigo máximo dos direitos fundamentais em seus desdobramentos, trazidos pelos incisos, já são previstas as principais ressalvas ao direito pleno de propriedade, tanto assim que no inciso XXIII, do art. 5º. da Carta Maior há a configuração da limitação trazida pela função social da propriedade.

Em seu texto original foram elencados dispositivos acerca da propriedade, sua extensão, forma de tributação, além da previsão de políticas urbanas e rurais, entre outros temas trabalhados. Ao longo dos anos, nela foram se inserindo legislações específicas através de Emendas Constitucionais, alterando-se a redação original da Carta maior, oriundas de diversas formas de contribuições apresentadas pela sociedade, em face da realidade fática e pela necessidade de pacificação social, garantia da ordem pública em sintonia com o Direito Privado e os direitos individuais, bem como pelas constantes mutações do cenário mundial.

Por conta disso, algumas questões nos instigam à reflexão: Quais são os principais desafios e perspectivas para a afirmação de uma nova lição de Direitos de ordem contemporânea globalizada, ou como dizem os franceses: mundializada?

Como conciliar os documentos e procedimientos, com o objetivo de oferecer segurança jurídica no registro da propiedade, de acordo com os requisitos legais, reconhecendo ao mesmo tempo a existencia de uma lei imperial para influenciar no

cumpriento das primeiras.

A conduta humana, os resultados dessa conduta e a forma como a sociedade encara tais procedimentos constrói-se o direito. E exatamente por ser o direito uma consequência dessas ações e dessas visões humanas é que ele se torna dinâmico.

Assim fácil é concluir que por conta desse dinamismo, dessa constante alteração na ordem sócio/ econômica, científica e até mesmo religiosa é que em determinados momentos são inseridas algumas restrições a direitos; são redimensionados institutos e são originados novos preceitos e ordemamentos jurídicos.

Essas são questões que inspiram o presente estudo, o qual tem por objetivo, conforme já se falou alhures, analisar o instituto da venda e compra do imóvel rural, direcionando a aplicação desse negócio jurídico para a região amazônica brasileira e apontando as necessárias alterações para que haja uma efetiva regularização fundiária, através do instituto da usucapião voluntária, quer seja das terras particulares como também das terras públicas, devolutas que não estejam cumprindo sua função social.

1.1 Origem da ocupação, divisão e demarcação de imóveis rurais no Brasil

Segundo ensinamentos do autor Ismael M. Falcão (1995) partindo da premissa da cristandade; a certidão de nascimento do Brasil é a bula inter coetera do papa Alexandre VI, de 04 de maio de 1493, consolidada no Tratado de Tordesilhas, firmada em 1494. Para este mesmo autor era sabido que todas as terras existentes no globo terrestre, por disposição do ordemamento jurídico da época, eram pertencentes à Ordem de Cristo, da qual era grão-mestre o Papa, tendo os reis por vassalos e fiéis adeptos.

Por outro lado, partindo da premissa espacial, a "descoberta" do Brasil não foi outra coisa senão cravar-se o domínio lusitano sobre o "mundo novo", em nome do Rei de Portugal e da Ordem de Cristo. De tal maneira, as terras então descobertas incluíam-se, desde logo, nos domínios da Coroa Portuguesa, sendo, por conseqüência, todas elas públicas, por origem, como nos ensina Luís De Lima Stefanini (1978)

> [...] o território brasileiro era uma propriedade pública da Coroa. Esta, como entidade de Direito Público, e não como entidade privada – propriedade do Rei de Portugal – isto a entender a situação do Chefe de Estado, como representante da Nação [...]. (STEFANINI, 1978, p. 32).

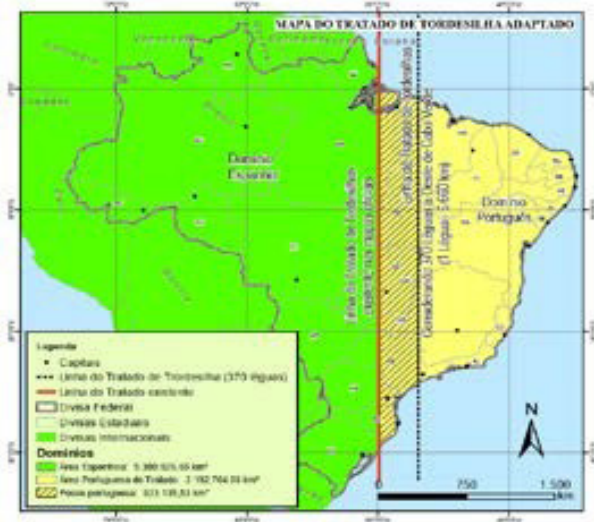
Assevera o Mestre Pinto Ferreira que por ocasião da descoberta do Brasil inúmeras nações indígenas possuíam o seu território próprio por direito e este de forma originária na qual não se tinha divisão de terras a não ser pelo mar.

Remata sua preleção, nos seguintes termos: "Vale lembrar que nesta época o índio não era senhor de direito. Segundo as Ordenações do reino, era classificado como 'coisa', apropriável de qualquer um", prevalecia-se assim a concessão Papal" (Ferreira, 1994, p.

107).

Com isto, pode-se dizer que as raízes das terras brasileiras, desde os primórdios, não importando a extensão, o proprietário para alguns era "Cristo", para outros, a coroa portuguesa ou ainda os índios. Partindo de outra premissa constitucional, é de se dizer que as terras brasileiras sempre pertenceram ao Estado, desde sua mais remota origem legal, seu titular direto.

Acolhendo esta última premisa, é simples concluir que todas as terras do Brasil são originalmente públicas, ja que foram havidas por direito de conquista da coroa portuguesa, com, sua independencia política passaram a pertenecer a nação brasileira. Assim são os ensinamentos do Administrativista brasileiro, Hely Lopes Meirelles:

> No Brasil todas as terras foram, originalmente públicas, por pertencerem à nação portuguesa, por direito de conquista. Depois passaram ao Império e à República, sempre como domínio do Estado. A transferência das terras públicas para os particulares se deu paulatinamente, por meio de concessões de sesmarías e de datas (instituto sesmarial), compra e venda, permuta e legitimação de posses (Lei 601/1850, primeira legislação brasileira sobre regularização fundiária). Daí a regra de que toda terra sem título de propriedade particular é de domínio público. (MEIRELLES, 1971, p. 447).

ARQUIVO: 01 Tratado Tordesilhas POSSE

ARQUIVO: 02 Tratado Tordesilhas CAPITANIAS

Figura 1 Mapa 1 – Limites Geograficos do Tratado de Tordesilhas e Divisão do País em Capitanias hereditárias.

Fonte: Luís Teixeira. Roteiro de todos os sinais. 1586. Lisboa, Biblioteca da Ajuda

A partir de 1822, com a independência de Brasil, a propriedade foi pasando pouco a pouco para o dominio privado. A Lei de Terras – nº. 601, promulgada em 1850, prevía a revalidação das sesmarías, concesões de terras e legitimação das posses mansas e pacíficas existentes, a venda de terras públicas a particulares a partir de então como a única forma de adquisição por parte dos individuos. Definiu por exclusão quais eram as terras devolutas, estabeleciendo que somente despois da demarcação da propiedade privada é que o Governo podería demarcar extremar o discriminar as terras devolutas.

Valendo-se de critério enumerativo negativo, nos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º, do artigo

39, Lei 601 de 1850 (Lei das Terras), lê-se a seguinte definição de terras devolutas:

- As que não se acharem aplicadas a algum uso público, nacional, provincial, ou municipal;
- As que não se acharem no domínio particular, por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta de cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.
- As que se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta lei.
- As que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em título geral forem legitimadas por esta lei.

Tão somente para melhor esclarecer o que eram as sesmarias, importante, buscou-se no Dicionário Jurídico, De Plácido e Silva, 2008, p.1.299 encontrou-se sua definição vazada nos seguintes termos: " Derivado do sesma, oriundo do latim sex, é a expressão usado no Direito para designar as datas de terras que, outrora, se davam para que fossem libertas das ervas daninhas e plantas infrutífireas e depois cultivadas. E se dizia sesmarias, de sexta parte de alguma coisa, porque o concessionário ficava na obrigação de lavrar essas terras incultas mediante a sexta parte dos frutos.

No entanto, embora em se trantando de terras brasileiras,sem senhorio, as cartas dadas, ou as dadas, distribuidas para cultura, ou lavoura, passaram a ter igual denominação: sesmaria. Mas, em realidade, importava em começo, na doação de terras devolutas e públicas, com a finalidade exlusiva de serem cultivadas, e cuja venda foi posteriormente autorizada por lei.

Ensina Alberi Gunçalves, 2014, p.58, que o instituto das sesmarias foi a grande resposta de Portugal para solucionar o problema, como colonizar as terras do Brasil. Elegeu-se a cultivo como fundamento normativo do regime sesmarial, iniciando-se seu povoamento com a chegada, em 1.531, no Estado de Pernambuco, da frota de Martim Afonso de Souza, assim documentada, segundo Alexandre José de Mello Moraes " D. João III firme na ideia de colonizar no Brasil, escolheu Martim Affonso de Souza, fidalgo de sua casa, e do seu conselho, senhor do Prado e de Alcântara, Alcaide-mor de Bragança, e do rio Maior, e no dia 20 de Novembro do anno de 1530, lhe entregou uma provisão regia, datada de de Castro Verde, pela qual o autorizava a conceder Sesmarias, e Colonias nos países, que elle fosse descobrindo no Brasil, por diploma, que também lhe foi entregue. (MELLO MORAES, Alexandre José de.Corographia Historica.Chronographica, Gencalógica, Nobiliaria e Política do Império do Brasi. Tomo I.Rio de Janeiro: Typographia Americana de São José Soares de Pinho, 1858, pp.150-151.)

Atualmente, em nível federal, a regularização das terras públicas encontra-se disciplinada pela lei n. 6.363, de 07/12/76, cujo objetivo é encontrá-las, defini-las em seus contornos, extremando-as das terras particulares ou privadas.

Esse procedimento, no âmbito administrativo, é realizado por uma comissão especial, presidida por um bacharel em Direito do serviço jurídico do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), que verificará a legitimidade dos títulos de domínio privado, apurando, por exclusão, as terras do domínio público.

Nos termos da lei nº 6.363/76, o procedimento administrativo obedece duas fases: chamamento dos interessados a apresentarem seus títulos de domínio sobre as terras por eles ocupadas e a de demarcação, efetivada através do georreferenciamento do imóvel, valendo-se de GPS (Sistema de Posicionamento Global) de alta precisão, atualmente utilizado pelos geomensores e/ou técnicos topográficos de acordo com normas emanadas pelo INCRA, obedecendo-se os ditames dos artigos 167 c/c 225, da Lei 6.15/73 (Lei dos Registros Públicos).

Caso algum dos interessados não atenda ao chamamento, ou presumindo-se ineficaz o procedimento e/ou sua conclusão administrativa, recorre-se ao processo judicial, cuja decisão, homologatória ou não, será registrada em nome da entidade política, proprietária das terras públicas, ou devolutas.

Sobre a obrigatoriedade de demarcar as terras, Mônica Diniz (2005) retrata a relação entre a coroa, os concessionários e os posseiros, fato gerador de intermináveis conflitos, cujos reflexos ainda persistem nos dias atuais.

Tal dualidade então existente (a emissão de Cartas de Sesmarias sem amparo legal e a ocupação de terras desprovida de qualquer titulação) será enfrentada pela Lei de Terras do Império em 1850, com a revalidação das Cartas e concessões emitidas nas províncias perante a Repartição Geral de Terras do Império, criada por força da citada lei e a obrigação da declaração das posses sem nenhum título perante os Registros de Freguesia (posteriormente Registros do Vigário). Daí que, a partir de 1850, tanto a propriedade como a posse passam a ser tituladas perante a Administração Imperial, situação que se arrastará até a criação dos Registros Gerais de Imóveis pelo Código Civil em 1917.

Depois de algum tempo é que se efetivaram registros sobre essas posses, sob a responsabilidade da igreja católica. Mônica Diniz, a este respeito, menciona:

> [...] Todas as posses e sesmarias formadas foram legitimadas em registros públicos realizados junto às paróquias locais. A Igreja, nesse período da Colônia, encontrava-se unida oficialmente ao Estado. Dessa forma, os vigários (ou párocos) das igrejas eram quem faziam os registros das terras ou certidões, como a de nascimento, de casamento, etc. Somente com a proclamação da República, em 1889, Estado e Igreja se separaram. (DINIZ, 2005, s/p.).

Todavia, vê-se que, infrutíferas, muitas foram as tentativas de regularizar o sistema fundiário da época. Neste período a desordem se alastrou no País, com apossamentos ilegais de terras, certamente provocados pela falta de demarcações e ausência de uma legislação regulamentadora sobre as terras brasileiras.

Este aspecto é observado nas várias premissas já mencionadas, e conseqüentemente, não é novidade dizer que os registros dessas terras até hoje se encontram controvertidos.

Sabe-se que inúmeras são as sobreposições de áreas. Há muita irregularidade no que se refere à situação do imóvel medido à campo e à posição de demarcações de áreas relatadas nos memoriais descritivos.

A par disso, os engenheiros do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA); membros de comissões governamentais nomeadas para fins específicos, com a chancela dos legisladores chegaram ao consenso de que era necessário uma urgente atualização nos cadastros de terras brasileiras a fim de se promover uma interconexão entre a atual situação dos imóveis rurais e os documentos registrados, editando para isso, novas leis especiais que serão abordadas nos capítulos seqüentes.

Do exposto, nota-se que, no Brasil, todas as terras são originalmente públicas, já que havidas por direito de conquista à Coroa Portuguesa e com a independência passaram a pertencer à nação brasileira.

Da análise do que já se falou, conclui-se, conforme, aliás, nos acena o provimento 013/06, editado pela Corregedoria de Justiça do Estado do Pará o seguinte: qualquer pessoa que se intitule proprietário de terras no País, deverá provar que o imóvel sob seu domínio foi desmembrando validamente do patrimônio público. Isso restou demonstrado quando se falou na lei 601 de 1850, denominada lei das terras, promulgada por D.Pedro II, com a finalidade de se apurar o que era do império e o que era de particulares, adquirido através de concessões de sesmarias e/ou registro do vigário.

Mesmo existindo leis estaduais disciplinando as questões relativas à alienação de terras públicas, nossas Constituições Federais, a partir de 1934, sempre estabeleceram limites e condições para a prática de tais atos, mantida a proibição de que os bens públicos são imprescritíveis e insusceptíveis de usucapião.

A Constituição de 1934, em seu artigo 130, estabeleceu o limite de 10.000ha (dez mil hectares) para alienação de terras públicas, sem autorização do Senado Federal;

A Constituição de 1937, em seu artigo 155, conservou esse limite e condição; por isso, basta observar o limite contido nos títulos de propriedades expedidos pelos órgãos governamentais das diversas unidades federativas e/ou da União. Verificar-se-á que nenhum deles, salvo exceção, ultrapassa o limite de 9.999 ha (nove mil novecentos e novenda e nove hectares).

Art 155 Nenhuma concessão de terras de área superior a dez mil hectares, poderá

ser feita sem que, em cada caso, preceda autorização do Conselho Federal. (Brasil, Constituição de 1937).

Prosseguindo, vê-se também, na Constituição de 1946, através da Emenda Constitucional nº. 10, de 09/11/1964, artigo 6º, que aquele limite foi reduzido para 3.000 ha (três mil hectares), área que também foi mantida pela Constituição de 1967, artigo 154 e reduzida para 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares) na vigente Constituição da República, em seus arts. 49, c/c parágrafo 1, do artigo 188, substituindo a respectiva autorização do Senado Federal para o Congresso Nacional.

Assim reza o aludido Provimento n. 013/2006editado pela Corregedoria de Justiça do Estado do Pará:

> [...] CONSIDERANDO que desde a Constituição Federal de 1934 há limitação para alienação de terras públicas sem autorização do Senado da República. A Constituição de 1934 (art. 130) estabeleceu o limite de 10.000 hectares. A Constituição de 1937 (art. 155) conservou esse limite. A Constituição de 1946, através da Emenda Constitucional nº. 10, de 09/11/1964 (art. 6º) reduziu esse limite para 3.000 hectares, mantido pela Constituição de 1967 (art.154) e reduzido na vigente Constituição da República (art. 49, c/c & 1, art. 188), para 2.500 hectares, passando a autorização a ser concedida pelo Congresso Nacional, o que torna os registros de áreas superiores, mesmo com base em títulos autênticos, se não tiveram autorização do Senado e/ou do Congresso Nacional, eivados de 'vício de constitucionalidade'.

Para justificar a edição do citado provimento, sua Excelência, a Desembargadora Oradir Sampaio Nery, Corregedora de Justiça das Comarcas do interior, do Estado do Pará, o fez no sentido de solucionar o grave problema fundiário de seu Estado, entendendo que as medidas pontuais adotadas pela Corregedoria e pelo Instituto de Terras do Pará (ITERPA), têm se mostrado insuficientes, ante a dimensão que a grilagem de terras atingiu, exemplificando que há vários municípios do interior com áreas registradas que superam em uma, duas ou mais vezes a sua superfície territorial.

Em harmonia com a Lei nº 601, de 1850, objetivando arrecadar as terras públicas brasileiras, merece registro a seguinte notícia, veiculada na imprensa oficial:

Decorridos 123 anos, em procedimento inédito, por iniciativa da Superintendência regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), em Roraima, certamente motivada pela conturbada demarcação indígena de Raposa do Sol, foi aberto processo licitatório, cujo edital foi publicado no Diário Oficial da União, edição do dia 23/10/2008, objetivando demarcar e georreferenciar parte de TERRAS PÚBLICAS de seu território, medindo-as e materializando todos os vértices do perímetro dos imóveis rurais de até 100 hectares, com a verificação de limites estaduais e faixas de fronteira, estradas de rodagem que se limitam com os imóveis em evidência, tendo como finalidade intensificar a regularização fundiária daquela região, visando o seu desenvolvimento regional.

Assim, conclui-se que as terras devolutas são terras públicas que ainda não foram identificadas e arreadadas devidamente através de procedimento legal, devidamente matriculadas/registradas no Registro da Propriedade Imóvel da circunscrição imobiliaria correspondente a localização da propriedade a que se refere.

Merece mencionar que até 1916, quando se tornou obrigatório o registro do imóvel, criado pelo primeiro Código Civil, o sistema de registro das terras brasileiras não tinha outro fim senão o de se prestar ao seu recenseamento.

O escritor Costa Porto, citado por Maria Helena Diniz, assim identifica o sistema fundiário brasileiro, no período imperial:

> [...] terras não distribuídas, ou que, concedidas a terceiros, haviam voltado ao Estado, chamadas, genericamente, devolutas, com visível impropriedade, pois devoluto, a rigor, se devia considerar o solo que, dado a particulares, fora devolvido ao poder público, passando a ser o senhor primitivo;
>
> b) terras dadas regularmente de sesmaria, e cujos beneficiários, tendo satisfeito a todas as condições e exigências legais, lhe haviam adquirido o domínio pleno, assegurado pela norma do art. 179, XXII, da Constituição de 25 de março de 1824;
>
> c) terras dadas de sesmaria, cujos titulares não haviam atendido às exigências da lei, perdendo assim o direito à data, figurando como "sesmeiros não legítimos" e
>
> d) áreas simplesmente ocupadas por pessoas sem nenhum título, situação de fato, a rigor intrusos, apenas amparados pelo princípio romano do melior est conditio possidentis.
>
> e) Com a finalidade de inscrever hipotecas, em 21-10-1843 foi instituído o "Regime Hipotecário", pela Lei Orçamentária n. 317, que, posteriormente, foi transformado em "Registro Geral" pela Lei nº 1.237, de 24-9-1864, regulamentada pelo Decreto 3.453, de 26-4-1865. Esta Lei trouxe significativos avanços no sistema registral brasileiro, pois veio, entre outras coisas, instituir o registro de imóveis por ato inter vivos e a constituição dos ônus reais (art. 7º); declarar que a transmissão não se operava a respeito de terceiros, senão pela transcrição e desde a sua data, e que esta não induziria a prova de domínio; exigir a escritura pública como da substância do contrato e sua inscrição no registro, para valer contra terceiros; instituir a prenotação e enumerar, taxativamente, os ônus reais, sujeitando-os à transcrição. (PORTO, apud DINIZ, 1992, s/p.).

O Regulamento nº 1.318/1854, instituiu o Registro do Vigário, para o assentamento necessário das posses até então existentes, originando assim o primeiro Cadastro no Brasil, ao passo que a origem do Registro Geral de Imóveis ocorreu somente 10 anos após, por força da Lei nº 1.237/1864 e pelo Decreto nº 3.453/1865, valendo pontuar que aquele foi destinado para fins estatísticos e este para concretizar a transmissão da propriedade privada, com efeito declarativo, diferenciando-a da pública, substituindo a tradição pela transcrição.

Anos depois, na lição de José Edgard Penna Amorim Pereira (2003), os Decretos n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890, e 370, de 2 de maio de 1890, repetiram disposições da antiga lei hipotecária, no tocando à transcrição das transmissões, que leis posteriores ampliaram, sempre buscando a organização e a garantia da propriedade particular pelo registro.

SEGURANÇA JURÍDICA DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

O atual sistema de registro de imóveis é meramente descritivo, por isso é que se confere a presunção relativa (juris tantum) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252 da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e ss. do Código Civil).

A presunção absoluta (iure et de iure) também poderá ocorrer, se o interessado valer-se do Registro Torrens, introduzido no Brasil em 1890, por influência do grande Jurísta Rui Barbosa, através do Dec. N 451B, ainda em vigor por força do art. 277 e seguintes da Lei 6.015/73.

Trata-se de uma modalidade facultativa de registro, através de processo expurgativo, tornando-o direito de propriedade incontestável a quem o fizer, na certeza que nenhuma ação poderá atingi-lo, salvo a rescisória, matricula fraudulenta, retificação no caso de erro e anulação do título anterior.

No Brasil, poucos são os registros torrens que se tem notícia. Isso se justifica pelo alto custo, bem como pela morosidade na tramitação do procedimento, que é constituído de duas fases, uma administrativa e outra judicial.

Além dos fatores acima, segundo o jurista Afrânio de Carvalho, seu insucesso ocorreu porque entre o ano de 1890, data de sua criação, e 1916, ano da incorporação do Registro de Imóveis no Código Civil, decorreu um período que, nas condições contemporâneas, deve ter havido como insuficiente para que o primeiro se tornasse plenamente conhecido e viesse a suplantar o segundo.

Registra-se que na vigência do citado Código Cível, o sistema registral não deixou de se desenvolver, provendo garantia jurídica a um número expressivo de pequenos e médios proprietários, acompanhando o fenômeno de concentração urbana do País ocorrida a partir da década de 50, acentuando o caráter social de sua atividade.

Vários são os autores que tratam do Registro de Imóveis e desenvolvimento econômico e social. Todavia é no direito comparado, que buscamos subsidio para concluir que, a contribuição dos sistemas registrais de segurança jurídica é decisiva ao crescimento econômico.

Na lição do renomado Jurista espanhol Fernando González, "quanto mais

eficientemente um sistema de registro de imóveis desempenhar suas atividades, em maior medida poderá contribuir para o crescimento econômico. Em seu trabalho, primeiramente, Gonzaléz aproxima teoricamente as razões pelas quais um sistema registral de segurança jurídica preventiva é essencial ao crescimento econômico. Em segundo lugar alude às razões pelas quais os registros de direitos são superiores aos registros administrativos de documentos. Em terceiro lugar, faz referência aos limites dos efeitos públicos dos documentos que contêm atos e contratos privados com relação ao registro, caso se deseje manter um sistema registral de direitos. Em quarto lugar, faz referência ao caso espanhol e à recente e profunda reforma da qual foi objeto".

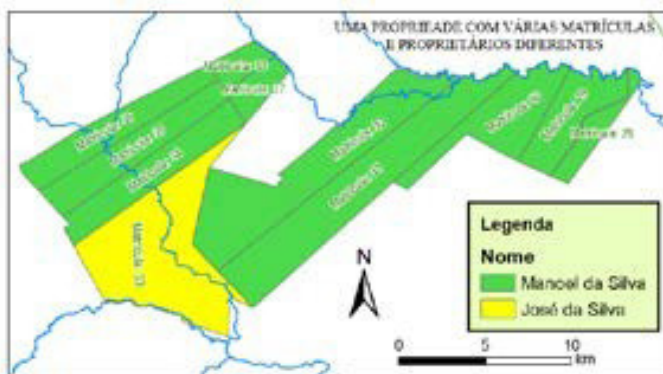
Prosseguindo, o renomado Fernando González desenvolve seus ensinamentos baseados na interação bem testada entre propriedade imobiliária segura e produtividade agrária, acrescentando à teoria a importância da informação positiva em relação aos custos de transação. Para traçar a relação entre registro imobiliário, desenvolvimento financeiro e crescimento econômico, une a construção teórica:

Remata, aduzindo que toda economia de mercado tem um sistema formal de registro de domínio e de bens imobiliários e um bom cadastro. O sistema visa à segurança jurídica do proprietário, propicia garantias para os investimentos e sustenta outros direitos públicos e privados sobre a propriedade imobiliária. Um sistema de registros de direitos imobiliários e de cadastro, que serve à avaliação imobiliária. Utilização da terra e outros dados relacionados com gerenciamento fundiário é uma ferramenta crítica para que uma economia de mercado possa funcionar apropriadamente.

Considerando que o objetivo deste artigo é tratar do Registro jurídico e Cadastro de Terras no Brasil e reconhecendo sua divisão em rural e urbana, conforme adiante se vê, limitar-se-á este artigo a cuidar das terras rurais do Brasil.

1.2 Do conceito de propriedade e imóvel rural no ordenamento brasileiro

Buscou o Supremo Tribunal Federal distinguir o conceito de propriedade e imóvel rural nos seguintes termos:

A propriedade rural está relacionada à matrícula única definida, na Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) tem menção à "imóvel". O imóvel pode ser formado por mais de uma matrícula, inclusive de proprietários diferentes, desde que digam respeito a áreas contíguas que esteja sendo exploradas de forma única. (MS - 22.591 - DJ 14-11-2003).

Propriedade rural, segundo o Vocabulário Jurídico, de De Plácido e Silva (2008, p. 1118), pode resumir-se, conforme doutrina, como:

> Instituição de ordem econômica que tem por objetivo a exploração de negócios agrícolas. E nesta acepção, como propriedade agrícola entende-se o terreno, em que se faz a cultura ou se mantém uma exploração agrícola, como tudo o que se refere a esta indústria, inclusive os direitos que asseguram as atividades que lhe são inerentes.

A este conceito de propriedade, em especial da propriedade rural, jamais esteve dissociado de sua função e ou interesse social. Mesmo antes de constar no ordenamento jurídico, muitos foram os filósofos e pensadores religiosos que proclamaram a importância do interesse social da terra e da propriedade para a perpetuação da espécie humana.

Aristóteles em "A Política", asseverava que a propriedade devia ter uma finalidade, atendendo ao fim a que se destina. São Tomás de Aquino, em sua Suma Teleológica e, na mesma linha de pesquisa, em várias Encíclicas Papais, veementemente foi combatido o uso indiscriminado da propriedade, marginalizando aquele que dela não seja detentor, o fazendo, certamente com fundamento em gêneses, primeiro livro bíblico, que de forma imperativa diz, crescei e multiplicai, assinalando que a relação do homem com a terra sempre existiu.

Depois de vários séculos, é de se observar que o instituto da função social da terra e da propriedade somente passou a integrar o ordenamento jurídico no mundo, a partir de 1919 pela República Federal Alemã, através da famosa Constituição de Weimar.

No Brasil, muito timidamente, a Constituição de 1934/1937 e de uma maneira mais transparente na Constituição do ano de 1946, a função social da propriedade obteve status constitucional ao proclamar que a lei, em cumprimento ao disposto no art. 141, § 16, promover justa distribuição da propriedade com iguais oportunidades para todos. Tratou, a bem da verdade, da possibilidade de implantar no país, a reforma agrária que se consolidou, no âmbito rural, de acordo com o denominado Estatuto da Terra, criado pela Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1.964, que em seu art. 1º estabelece "Esta lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, assegurando a todos, de acordo com seu artigo 2º. A oportunidade de acesso á propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta lei".

O imóvel rural, portanto, está associado à noção de unidade de exploração econômica voltada ao desenvolvimento de atividades agrárias; podendo ser formado por uma ou mais propriedades rurais, conforme assim escrito no art. 4º do Estatuto da Terra – Lei 4.504, de 30/11/64: "o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial; quer através de planos públicos, quer através de iniciativa privada."

Volvendo ao conceito de propriedade rural, na lição de José Afonso Silva leciona que:

> A propriedade rural, que se encontra na propriedade da terra, com sua natureza de bem de produção tem como unidade natural a produção de bens necessários à sobrevivência humana, daí porque a Constituição da República Federativa do Brasil consigna normas que servem de base à sua peculiar disciplina jurídica (arts. 184 a 191). É que a propriedade de ter bem que se presta a multiplicar forma de produção de riquezas não poderia ficar unicamente em subserviência aos caprichos da natureza humana, no sentido de aproveitá-la ou não como conviesse ao proprietário. (SILVA, 1999, p. 687).

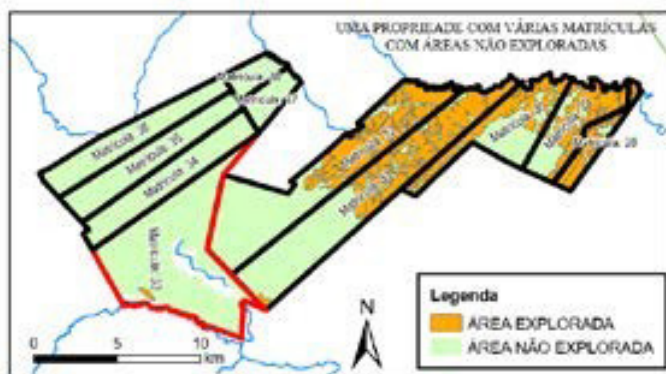
Do alto de sua maestria, assevera o jurista Carlos Roberto Gonçalves (2003, s/p.) que o Direito Real de Propriedade pode ser definido como sendo o poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa com exclusividade. Sobre o tema em evidência, eis o que preleciona o citado autor:

> Nos direitos pessoais, o vínculo obrigacional existe entre credor e devedor e confere ao primeiro o direito de exigir a prestação prometida: a) há o princípio do absolutismo erga omnes...; b) tem se o princípio da publicidade ou da visibilidade, onde os direitos reais sobre o s imóveis só se adquirem depois da transcrição, no registro de imóveis, do respectivo título (CC, art. 1.226 e 1.267). Sendo oponíveis erga omnes, faz se necessário que todos possam conhecer os seus titulares, para não molestá-los. A transcrição e a tradição

atuam como meios de publicidade da titularidade dos direitos reais.

A partir de tais conceitos é que com o advento do Estatuto da Terra, procurou-se, num primeiro momento, instituir uma forma de descrição dos imóveis rurais, com a qual se pretendia criar uma realidade fundiária em que ficasse cristalina a situação fática da terra, não alcançada, por ter preponderado a finalidade administrativa e fiscal do cadastro.

Somente com o advento da Lei dos Registros Públicos, os registros de imóveis passaram a ter respaldo jurídico para exigir a descrição dos imóveis, porém o art. 176, § 1º, inciso II, item 3 e o art. 225 traziam, salvo melhor juízo, expressões vagas e critérios subjetivos, possibilitando ao intérprete a aplicação da norma conforme seu entendimento.

De acordo com o primeiro artigo do citado Estatuto da Terra, é assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, desempenhada simultaneamente quando: a) favorece o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; b) mantém níveis satisfatórios de produtividade; c) assegura a conservação dos recursos naturais; d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.

Observa-se que o Estatuto da Terra, Lei n. 4.504/64, introduz uma série de inovações destinada a proporcionar um melhor uso da terra, tratando de realizar distribuições de maneira a cumprir os princípios da justiça social e aumento da sua produtividade. Criando dessa maneira, limitações ao direito de propriedade, não somente de sua extinção, de maneira gradual, das formas de ocupação e exploração da terra contraria a função social, mas também estabelecendo normas a respeito de alienação de terras rurais, que somente podem acontecer, por exemplo, com aprovação do INCRA.

Nesse contexto, a Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, alterando os artigos 176, §§ 3º e 4º e 225, §º 3, da Lei n. 6.015/73, ao prever a identificação de imóveis rurais a

partir do memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, nos prazos fixados pelo Poder Executivo, no Decreto n. 4.449/2002, posteriormente alterado pelo Decreto n. 5.570/05, pretende incorporar a base gráfica do cadastro ao registro, realizando-se uma interconexão entre ambos, com o intuito de corrigir o vácuo jurídico resultante da relação um tanto quanto promíscua e incestuosa entre a inciativa e o poder público, ao longo de mais de quinhentos anos.

No mesmo diapasão se seguiu nas Constituições de 1967 a 1969, a Constituição Federal de 1988 na parte dos Direitos e garantias fundamentais, garantindo o direito de propriedade (art. 5º, inciso XXII), salientando, contudo, que esta "cumprirá sua função social" (inciso XXIII).

Ao associar os princípios que se deve observar para que a ordem econômica, baseada na valorização do trabalho humano e na livre empresa, cuja finalidade é garantir a todos uma vida digna, de acordo com os princípios da justiça social, o art. 170, III, da CF/88, refere-se, explicitamente, à "função social da propriedade".

Note-se, porém, que a função social da propriedade não gradua todo e qualquer bem de maneira indiscriminada. Devemos considerar como GRAU dado que, no que se refere a terras pertencentes aos particulares, somente a propriedade dos ativos produtivos é que estaria ligada ao cumprimento da função social, o que se distingue, ademais, com respeito a aqueles, certas circunstâncias nas quais a propriedade cumpre uma função distinta das outras nas quais o cumprimento a função social poderá ser exigido, isto é:

> [...] como um instrumento para garantir a sobrevivência individual e familar – a dignidade da Pessoa humana, porque – a propriedade está composta de um direito individual e, inevitavelmente, cumpre a função individual. Como tal, está garantida por a generalização das Constituições de nosso tempo, capitalistas e, como vimos, socialistas. Para essa propriedade não se pode impor a função social; somente aos abusos efetuados em seu exercício são alvo de limitação, adequada, nas disposições que aplicam o chamado poder de polícia estatal (GRAU, 1998, p. 254).

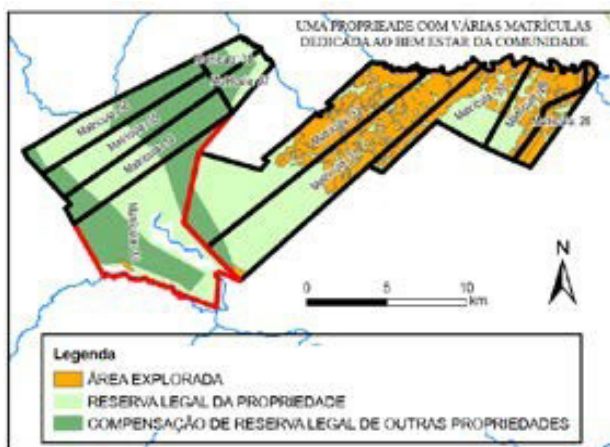
A discussão sobre a função social que a propriedade deve exercer, sem falta, não é recente na esfera do direito privado. A doutrina nacional, sobre o tema, conta com muitas e significativas contribuições e atualmente já possui uma vasta produção de obras e artigos neste sentido, todas elas com uma visão semelhante ou ao menos com uma base arraigada em alguns princípios e determinações.

Ao atribuir à propriedade privada uma função (social), aplica-se a seu proprietário um poder-dever, reflete GRAU, baseado em Sarsfield, trazendo-se para o direito privado algo que inicialmente estava destinado ao direito público, que é o condicionamento do

poder a uma finalidade. (LYRA JUNIOR; FIGUEIREDO; 2002, s/p).

Tal função social deve apresentar um tom ativo, que consiste em comportamentos positivos, de modo a impor, ao proprietário "o dever de exercê-lo em favor de outro e não, somente, de não exercê-lo em detrimento dos demais" (GRAU, 1998, p. 246). A propriedade, assim, configura-se como a relação entre pessoa e coisa. Portanto, as coisas, ou os bens, devem ser instrumento a serviço dos homens para satisfazer suas necessidades. (OLIVEIRA, 2001, s/p.).

Na abalizada opinião de FACHIN, a propriedade deve ser "menos exclusão e mais inclusão, menos especulação e mais produção" (FACHIN, 1996, p. 96). É neste contexto que a doutrina especializada segue afirmando não poder manter o conceito romano da propriedade, de conotação francamente individualista. Observa-se, pelo contrário, que atualmente o individualismo da propriedade perdeu espaço para o interesse coletivo, com a finalidade de sujeitá-la, cada vez mais, ao bem público. Segundo MARQUESI (2001):

> [...] não é mais possível aceitar que o proprietário usa a sua propriedade visando fins puramente individuais. Ele deve, no entanto, fazê-lo de forma útil para a sociedade, utilizando-o como um instrumento de riqueza e à busca da felicidade para todos. E, de fato, uma vez que existem poucos recursos naturais disponibilizados para o homem, é necessário que a sua utilização seja do interesse de todos, ainda que se tenha de respeitar a propriedade como um direito subjetivo individual, em oposição às teorias marxistas. O predicado da função social, dito por Trotabas, citado por Ribeiro da Cunha, não é uma ameaça ao direito do proprietário, ou melhor, completa e enriquece a noção de propriedade. (MARQUESI, 2001, p. 95).

A propriedade, desta forma, constitui-se em um custo social real, dedicada ao bem estar da comunidade. A propriedade do latifúndio no Brasil é aceita sem qualquer limitação

para os cidadãos brasileiros. Esta situação se explica, de acordo com Gondinho (2000), pelo alarmante desconhecimento do verdadeiro alcance do principio da função social da propriedade e de sua integração com a própria estrutura do direito de propriedade.

O que se deve levar em conta é que a função social da propriedade, princípio constitucional de conteúdo certo e determinado – e não simplesmente norma programática – é um importante aliado da democracia, a ponto de, se não observado, possibilitar a utilização de "instrumentos jurídicos aptos a promover os objetivos fundamentais da República consagrados pela Constituição".

A função social da propriedade corresponde a uma "formulação contemporânea da legitimação do título que abarca o domínio". O direito de propriedade, como todos os outros direitos coletivos, deve ser assegurado e exercitado em função da sociedade, que é seu principal alvo.

O direito de propriedade não está previsto somente no capítulo da Ordem Social, mas também há previsão dele na ordem econômica, assegurado no âmbito dos direitos e garantias fundamentais, a Carta Cidadã de 1988 garante o direito de propriedade, desde que cumpra sua função social.

Ainda segundo Gondinho (2000, p. 413), "socialmente funcional será a propriedade que, desde que respeitada a dignidade da pessoa humana, contribua para o desenvolvimento nacional e para diminuir a pobreza e as desigualdades sociais". O cumprimento desta exigência não ocorre somente em caráter hipotético: pelo contrário, a própria Constituição Federal delineia seus parâmetros.

O art. 186 da CF/88 estabelece quatro requisitos para que a propriedade rural tenha atendida sua função social, quais sejam: aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais existentes e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração da propriedade, desde que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos que nela trabalham. Somente a propriedade que cumpra todos esses requisitos é que terá atendida sua função social. Assim, mesmo que seja produtiva, a propriedade rural não atenderá sua função social se a sua produção estiver baseada na violação das normas de trabalho, por exemplo.

Como se vê, portanto, a propriedade segue tendo seu conteúdo protegido e o proprietário continua mantendo sua característica de dono; o que mudou, ou melhor, evoluiu, é que cabe à lei definir os modos de aquisição, uso, gozo e limites da propriedade, sempre com o objetivo de favorecer sua função social.

Assim, caso a propriedade rural de latifúndio não cumpra sua função social porque o proprietário não faz seu aproveitamento racional adequado; não utilize adequadamente os recursos naturais disponíveis nem preserve o meio ambiente; não respeite as normas que regem as relações contratuais de trabalho; a explore de uma maneira tal que não favoreça

o bem-estar do proprietário e dos trabalhadores, deve o juiz levar tais circunstâncias em consideração quando provocado, por meio da ação de reintegração de posse, pelo titular do respectivo domínio.

CONCEITOS DE IMÓVEL RURAL CONFORME LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Seguindo lição de Eduardo Augusto, registrador de imóveis no Brasil, in obra, de sua autoria: Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento, Fundamento e Prática, ed . Saraiva-SP, 2013, p. 311, colhemos os conceitos aplicados ao imóvel rural.

O Código Civil, se limita a dispor em seu artigo 79 que: "São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente". Porém, o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964), artigo 4° assim dispõe: "I "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada".

Atenção para o fato de que o imóvel rural, no caso, se define pela formação de unidade de exploração econômica agropastoril, independentemente de sua localização e inclusive pode ser formada por mais de uma propriedade, fato que merece atenção neste estudo.

A legislação administrativa do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), trata o conceito de imóvel rural como unidade econômica agropastoril, nos moldes do Estatuto da Terra.

Ademais, para fins tributários, a Receita Federal do Brasil considera como imóvel rural duas ou mais parcelas de terras rurais, desde que localizadas fora do perímetro urbano do Município, vide artigo 1 e seguintes da Lei no 9.393/96, que dispõe sobre o ITRImposto Territorial Rural:

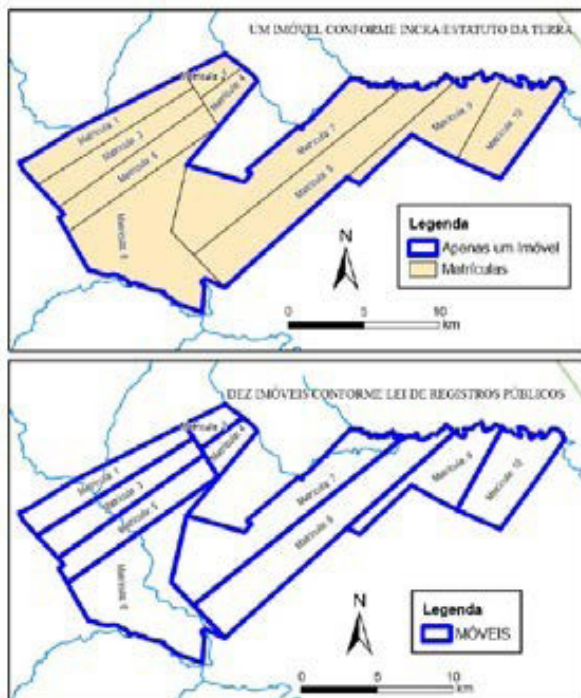
> "Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano.
>
> § 1º O ITR incide inclusive sobre o imóvel declarado de interesse social para fins de reforma agrária, enquanto não transferida a propriedade, exceto se houver imissão prévia na posse.
>
> § 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município.
>
> § 3º O imóvel que pertencer a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel. "

Por sua vez, a Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) se limita a tratar do registro

dos direitos reais imobiliários, seguindo a definição do Código Civil, Art. 1245 e 1247:

> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
>
> § 1o Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
>
> § 2o Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.
>
> Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.
>
> Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.
>
> Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente. "

Para fins de registros públicos a unidade imobiliária corresponde à matrícula, isto é, a propriedade juridicamente constituída. A controvérsia a ser solucionada através do georreferenciamento surge justamente conforme explica o Dr. Ridalvo Machado de Arruda, em seu artigo: conceitos de imóvel rural: aplicação na certificação do INCRA expedida no memorial descritivo georreferenciado (extraído da Biblioteca do IRIB):

> "No Registro de Imóveis, o imóvel será rural, independentemente de sua localização, se constar da matrícula o código que o Incra lhe atribuir, ou melhor, se houver referência ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR —, considerando-se a unidade imobiliária o prédio rústico descrito na sua respectiva matrícula, em observância ao princípio da unitariedade da matrícula, ou seja, cada imóvel terá sua própria matrícula e cada uma representará um único imóvel, conforme artigo 176, § 1o, inciso I, da Lei no 6.015/73.
>
> Diferentemente do sistema de cadastro do Incra, no Registro de Imóvel a área descrita na matrícula representará sempre uma unidade imobiliária. No cadastro do Incra, o imóvel rural poderá ser constituído por várias matrículas, por parcelas de matrículas (nas frações ideais em que a posse é localizada) e até mesmo por áreas de posse. No Registro de Imóveis, não é assim..."

Mesmo reconhecendo o esforço e a forma profissional com que a União, representada pelo INCRA vem tratando o tema referente ao Registro de Imóveis, destacam, grande parte dos registradores, que a interconexão Cartório x instituições públicas federais, estaduais, municipais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro, merecem reparos.

Neste contexto, atento às divergências de conceito e finalidade, a legislação do georreferenciamento busca uma interconexão entre cadastro e matrícula, visando aliar a situação física à jurídica, tornando mais confiável e seguro o sistema registral.

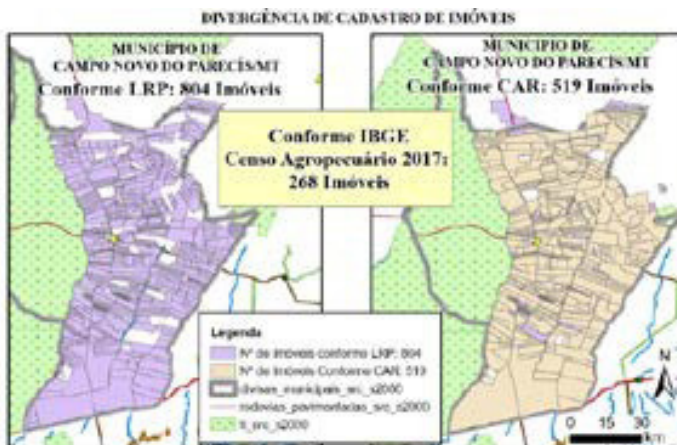
CADASTRO E REGISTRO

Vê-se que as interpretações sobre cadastro e registro não são iguais para todo o globo, pois diante das variadas evoluções históricas de cada país, somadas aos diferentes objetivos dos governantes de tais países, formam-se diversificadas configurações do sistema registral. Porém, as duas concepções primordiais são semelhantes na maioria desses.

Neste enquadramento, a primeira concepção prevê a apresentação formal da terra, que através do cadastro de escrituras ou outros documentos que comprovem o domínio, delimita e cataloga aquele espaço, além de também serem utilizados como estimulador do

investimento privado, facilitando o acesso ao crédito e mercados. O outro enquadramento consolida a segurança jurídica, que ao ser organizada através de um conjunto de exigências espaciais e sociais, proporcionam ao seu detentor o real direito à propriedade.

Finalidades da distinção entre cadastro e registro pretende incorporar a base gráfica do cadastro ao registro, mantendo cada uma de suas finalidades específicas, além de o cadastro proporcionar ao registro substância física, e o registro ao cadastro, substância jurídica, numa verdadeira interconexão.

Porém, sabe-se que os órgãos governamentais, responsáveis pela Governança da Terra e gestão ambiental, não estão interconectados, quer seja no âmbito federal, estadual ou municipal e nem mesmo com os demais órgãos, os quais, em muitos casos, em face da excessiva e confusa legislação desenvolvem idênticas, porém isoladas atividades.

Dentre as normas específicas, disciplinando a matéria, destaca-se a Lei 6.938/81, criadora do SISNAMA Sistema Nacional do Meio Ambiente – que por força de seu artigo 6º tem por objetivo integrar os órgãos e entidades da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, bem como as fundações instituídas pelo Poder Público, responsáveis pela proteção e melhoria da qualidade ambiental.

Com o mesmo objetivo, foi promulgada a Lei 10.650/03, facultando ao público acessar o banco de dados contendo informações ambientais existentes em todos os órgãos e entidades integrantes do SISNAMA, assim reza seu art. 2º.

> "Os órgãos e entidades da Administração Pública, direta, indireta e fundacional, integrantes do SISNAMA, ficam obrigados a permitir o acesso público aos documentos, expedientes e processos administrativos que tratem de matéria ambiental e a fornecer todas as informações ambientais que estejam sob sua guarda, em meio escrito, visual, sonoro ou eletrônico."

Assim como propõe o SINTER Sistema Integrado Territorial, instituído pelo novo Decreto 8.764/16, acredita-se que Lei 10.650/03 veio com o propósito centralizar em um só banco de dados as informações relativas ao meio ambiente brasileiro. Todavia, conforme acontece com muitas normas jurídicas no Brasil com o SISNAMA o objetivo da lei permanece inaplicado. Se aplicação tivesse, somando-se ao SINTER, criar-se-ia um cadastro multifinalitário, integrado Sistema Registral Brasileiro.

No exercício de seu mister, por força da Lei 11.441/07 e outras que lhe sucederam, o oficial do registro imobiliário brasileiro passou a atuar, em procedimentos antes privativo do Poder Judiciário, como exemplos a lavratura de escrituras de inventários, partilhas, divórcio e ou separação amigável e na usucapião. Hoje, facultativamente migrado para os serviços notariais, em casos especiais onde houver consenso entre os contratantes, quando maiores e capazes, oportunizando assim aos interessados optarem pelo procedimento extrajudicial em processo gradativo de desjudicialização dos atos jurídicos.

Georreferenciar não significa criar direito real sobre áreas não tituladas, com sua apresentação ao cartório imobiliário e com razão preleciona Andréa Flávia Tenório Carneiro, grande estudiosa do assunto in "Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis", Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003, p.149, que:

> "não há dúvida de que o resultado dessa conjugação de interesses seja o mais conveniente, uma vez que na descrição do imóvel dirigida à sua plena identificação na realidade física, coincidem a vontade do proprietário e a atividade do Estado, mediante a formação da carta cadastral, que serve de base para a matrícula registral, No entanto, prossegue Andrea, mesmo que ambas as instituições coordene seus dados de forma que se obtenha uma descrição mais precisa dos imóveis, permanecem instituições distintas".

Conclui a festejada professora, Andréia Carneiro, asseverando que:

> "O intercâmbio de informações entre o Cadastro e o Registro, a seu turno, possibilitará a troca das necessárias informações entre as instituições. Além disso, o desenvolvimento de uma base conjunta proporcionará, em última instância, a almejada segurança jurídica, com a atualização permanente da informação cadastral-registral e a prestação qualificada dos serviços".
>
> Chegou-se assim à conclusão de que o "cadastro deve proporcionar ao registro substância física e o registro ao cadastro, substância jurídica".

Desses ensinamentos, espera-se que, doravante, o novo cadastro será medido e descrito por meio de coordenadas do sistema de referência do mapeamento oficial, com base na nova lei, e esta é a diferença fundamental a descrição gráfica do imóvel que deverá conter os pontos limites obrigatoriamente ligados ao sistema geodésico brasileiro, não olvidando que a Lei do Georreferenciamento não foi promulgada com o intuito de criar ou extinguir direitos reais, mas sim identificar as terras devolutas e em última análise combater a sobreposição de áreas e a consequente fraude dela decorrente, conforme aliás se vê

do relatório apresentado pela CPI (Comissão Parlamentar De Inquérito) que investigou a ocupação de terras públicas na região amazônica.

Posto isso, para separar as terras devolutas e as públicas das terras privadas, alternativa jurídica não há senão realizar a arrecadação das primeiras, através da competente ação de discriminação de terras devolutas, prevista na lei nº 6383/76, transferindo-as para suas respectivas Unidades Federativas. Esse Poder/ dever, no Brasil, é conferido ao Estado para separar as terras do seu patrimônio fundiário devoluto daquelas outras, devidas e legalmente tituladas a particulares.

De acordo com o disposto no artigo 5º do Decreto Lei 9.760/46, terras públicas, diferenciam-se das terras pertencentes ao patrimônio, pois mesmo que as duas sejam consideradas bens públicos, é de se ressaltar que devolutas são aquelas que não se acham aplicadas a algum uso público federal, estadual, ou municipal, ou que não tenham legitimamente sido incorporadas ao domínio privado; ao passo que as terras públicas pertencentes ao patrimônio fundiário público são aquelas que estão inscritas no Serviço de Patrimônio da União (SPU), mesmo que pendentes de registro imobiliário.

1.3 Formas de Aquisição da posse e da propriedade rural no ordenamento jurídico brasileiro

A Constituição Federal de 1988, art. 191 e parágrafo único, e o Código Civil, art. 1.239, destinam-se à aquisição de imóvel rural ou urbano, por meio da posse pro labore adversa, o que limita o direito do proprietário que a abandonou. A aquisição da propriedade rural, pela nova Carta, por estrangeiro, será regulamentada por lei, que estabelecerá os casos em que dependerá de autorização do Congresso Nacional (CF, art. 190). (DINIZ, 2008, p. 128-136).

Ressalte-se que a ordem jurídica do Brasil sempre contemplou os estrangeiros com os mesmos direitos fundamentais garantidos aos brasileiros, quais sejam: vida, liberdade, segurança e propriedade. Essa equiparação foi assim até o advento da Emenda Complementar nº 45, de 30 de janeiro de 1969, e do Decreto Legislativo nº 924, de 10 de outubro de 1969, quando era livre a venda de terras rurais brasileiras a estrangeiros, ressalvadas as exigências gerais, previstas na pertinente legislação. Desde então, o estrangeiro viu seu direito de comprar terras rurais sofrer muitas restrições.

Requisito fundamental comum a todas as hipóteses que serão a seguir tratadas – o estrangeiro deve residir em território nacional (art. 1º da Lei 5.709/1971), à exceção do caso de recebimento de herança legítima.

Logo, a pessoa física estrangeira residente no exterior não pode, em regra, adquirir imóvel rural no Brasil. A aquisição não sofre restrição, desde que: (i) o bem não ultrapasse o tamanho de 3 (três) Módulos de Exploração Indefinida (MEI); definido pela Instrução Especial nº 50 do INCRA, sendo diferente do módulo rural e do módulo fiscal. O MEI não

consta do CCIR; não seja o imóvel localizado em área de segurança nacional, hipótese em que é necessária autorização do Conselho de Defesa Nacional (art. 7º da Lei 5.709/1971)

Se o estrangeiro pretender adquirir mais de um imóvel terá de obter autorização, ainda que a soma dessas áreas não ultrapasse três módulos.

No que se refere à aquisição de propriedade rural por pessoa jurídica, as sociedades estrangeiras estão impedidas de adquirir imóvel rural no Brasil, salvo se possuírem autorização para funcionar no País, na forma do art.1º da Lei 5.709/1971 (interpretação a contrario sensu).

A comprovação de atuação efetiva ou não em território nacional pode ser matéria que apresente alguma dificuldade. Pense-se na hipótese de uma sociedade estrangeira que emprestou dinheiro a uma sociedade brasileira no exterior e pretenda registrar uma hipoteca garantidora do negócio jurídico. Nesse caso, obviamente, não será necessária a apresentação de qualquer ato autorizativo, pois não se trata de funcionamento no Brasil.

Por sua vez, os incisos I a VI, parágrafo primeiro, do art. 1.134 do Código Civil tratam da forma como devem obter autorização para funcionar no Brasil, objetivando a defesa da economia nacional e a garantia do cumprimento das obrigações a serem contraídas.

Anote-se que, na forma do art. 1.136 do Código Civil, tais sociedades também terão de inscrever seus atos constitutivos no registro próprio do lugar em que irão se estabelecer, podendo constar da sua denominação original as expressões "do Brasil" ou "para o Brasil".

Igualmente, deverão estar inscritos no CNPJ, especialmente para participarem de negócios jurídicos celebrados por escritura pública, sendo observadas as disposições da Instrução Normativa nº 568, de 8 de setembro de 2005.

Submetem-se tais empresas à aprovação do ministro da Agricultura para a exploração da terra rural (somente podem explorar atividades agropecuárias, industriais ou de colonização, na forma do art. 5º da Lei 5.709/1971).

A autorização se impõe para as pessoas jurídicas, mesmo que a área rural a ser adquirida esteja abaixo do limite de 3 (três) MEI.

Atualmente, o limite máximo para aquisição por pessoa jurídica é de 100 (cem) MEI.

Dúvida persiste quanto à necessidade de se obter ou não prévia autorização do INCRA para aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica nacional da qual "participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do capital social e residam ou tenham sede no exterior", como determina expressamente o parágrafo 1o do art. 1º da Lei 5.709/1971.

É que tal dispositivo amplia o conceito de empresa estrangeira para fins de submissão às restrições nela estabelecidas.

Entretanto, o art. 171 da CF/1988 não estabeleceu diversidade de tratamentos entre

empresas nacionais com ou sem capital estrangeiro, fora dos casos constitucionalmente previstos, de sorte que não teria o texto constitucional recepcionado o § 1º do art. 1º da Lei 5.709/1971.

Passou-se a considerar, pois, que empresas formadas por estrangeiros, mas constituídas consoantes às leis nacionais e com sede em território nacional, poderiam adquirir livremente áreas rurais, na forma do Parecer GQ 181 da Advocacia-Geral da União, do ano de 1998.

Contudo, o parecer da AGU nº 1/2008 alterou o entendimento que vinha sendo mantido, considerando, pós novel Constituição, vigente o mencionado § 1º do art. 1º da Lei 5.709/1971. Relembre-se, no entanto, que Já havia decisões judiciais defendendo a necessidade de prévia autorização em tal circunstância, como se depreende do seguinte julgado:

> Imóvel Rural–Aquisição. Empresa Brasileira ou Estrangeira–Controle Societário. Os serviços de notas e de registros, quando lavrarem ou registrarem títulos que envolvam a aquisição de imóvel por empresa brasileira com maioria de capital social controlado por pessoa física ou jurídica estrangeira, devem fazer menção à portaria que autorizou a aquisição ou mencionar a decisão que a dispensou (Processo CG 3.264/96–São Paulo, DOJSP 4/5/1996, Parecer do Juiz Marcelo Martins Berthe).

Nessa esteira, o Conselho Nacional de Justiça determinou que fosse feito o controle dessas aquisições pelos cartórios de notas e de registro imobiliário, devendo ser informada qualquer transação de imóveis rurais às Corregedorias de Justiça dos Estados, mesmo que efetuadas por empresas nacionais, desde que controladas por estrangeiros.

A Instrução Normativa nº 70/2011 do INCRA traz, nos arts. 15 e seguintes, regulamentação pormenorizada dos documentos que devem instruir o pedido administrativo de compra.

Permita-se a transcrição das conclusões de Eduardo Augusto (2011) sobre o tema em exame:

> As empresas brasileiras que passam a estar submetidas às restrições da lei são apenas as que estão sob controle de pessoa natural ou jurídica estrangeira, que resida ou tenha sede no Exterior. Não há que se desfazer o controle do quadro societário da empresa controladora, nem da controladora desta. O comando legal restringe a análise apenas ao controlador direto, ou seja, deve-se verificar a nacionalidade e o domicílio/sede somente do titular da maioria do capital votante.
>
> Compete ao Registro de Imóveis efetuar o controle da extensão territorial de cada Município que esteja em poder dos estrangeiros. Com a inclusão das empresas nacionais sob o controle estrangeiro nessa estatística, o controle deixou de ter coerência e efetividade, pois inexiste obrigação por parte das empresas de comunicar ao registro imobiliário a mutação de sua situação societária. Em decorrência, o controle levará em conta apenas o momento da

aquisição, mas não representará a realidade diante das constantes mutações acionárias, numa incontável "troca de cadeiras" que ocorrerá segundo as necessidades do mercado. Em suma, o controle que compete ao registrador imobiliário passa a ser artificial, pois não é possível acompanhar as mutações do dia-a-dia dessas empresas. A inclusão das empresas nacionais sob o controle estrangeiro às restrições da Lei 5.709/71 poderá gerar sérios prejuízos ao nosso País, não sendo, portanto, uma boa política de governo. Considerando que as grandes empresas (principalmente as instituições financeiras) estão nessa situação, todas as dificuldades e prejuízos a elas impostos serão, de uma forma ou de outra, repassados ao consumidor. A instituição financeira controlada por estrangeiro já saberá, de antemão, que o imóvel rural dado em garantia não poderá ser por ela arrematado para satisfazer seu crédito na hipótese de inadimplemento; consequência: a população terá maiores dificuldades para obter novos empréstimos quando a garantia que se pretende ofertar seja o seu imóvel rural. (AUGUSTO, 2011, s/p.).

O Projeto de Lei nº 4.059/2012, no § 2º do art. 1º, contudo, em consonância com o texto constitucional, estabelece outra diretriz, asseverando que "as restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam às pessoas jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas estrangeiras, salvo o disposto no art. 3º".

O referido art. 3º faz a seguinte enumeração:

Art. 3º Não podem adquirir imóveis rurais, ainda que sob a forma indireta, mediante a aquisição direta ou indireta do controle acionário, constituição de fundo de investimento imobiliário ou contratação de consórcios, as seguintes pessoas jurídicas:

I–a organização não-governamental com atuação no território nacional que tenha sede no exterior ou organização não governamental estabelecida no Brasil cujo orçamento anual seja proveniente, na sua maior parte, de uma mesma pessoa física estrangeira, ou empresa com sede no exterior ou, ainda, proveniente de uma dessas fontes quando coligadas;

II–a fundação particular quando os seus instituidores forem pessoas enquadradas no disposto no inciso I ou empresas estrangeiras ou empresas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil com sede no exterior;

III–os fundos soberanos constituídos por estados estrangeiros.

§ 1º A proibição mencionada nesse artigo não se aplica às Companhias de Capital Aberto com ações negociadas em bolsa de valores no Brasil ou no exterior.

- ÍNTEGRA DOS DOIS PRINCIPAIS PROJETOS DE LEIS EM TRAMITAÇÃO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS:

- PL-2289/2007 http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=373948

- PL-4059/2012
- http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=548018.

1.3.1 Um breve histórico sobre a posse/propriedade/ domínio

Ao tratar da posse como forma de aquisição da propriedade, o professor MURARO–SILVA (2001, p. 20-21) proclama que, com a independência política e administrativa do Brasil, as terras antes públicas, pertencentes a Portugal, foram incorporadas ao patrimônio do império do Brasil, eis que os institutos da posse e da propriedade eram estranhos à sistemática lusitana que não admitia a posse, como autônoma, mas somente a mera ocupação. Desta forma, ressalta o preclaro Mestre, que todas elas, possuindo ou não seus detentores concessões e/ou cartas de sesmarias, continuaram sendo terras públicas, pois não foram criados os necessários mecanismos jurídicos que permitissem sua alienação para o patrimônio privado.

No Julgamento do Recurso Extraordinário nº. 51.290/GO, o então Ministro Aliomar Baleeiro, do Supremo Tribunal Federal, a respeito dessa situação peculiar, como relator, assim prolatou seu voto:

> As Terras do Brasil foram objeto de conquista e posse, por Pedro Alvares Cabral, para o Rei de Portugal. Ela passou a ser uma fazenda do Rei, ficando no domínio real até a independência, quando foi transferida para o patrimônio nacional, lá permanecendo todo o tempo do Império, até que o artigo 64 da Constituição de 1891 a distribuiu aos Estados em cujos limites encontrava. Então os Estados como sucessores da nação brasileira e a nação brasileira como sucessora do patrimônio pessoal do Rei de Portugal não necessitam trazer nenhum título. O título é a posse histórica, o fato daquela conquista da terra. A terra, no Brasil, originariamente era pública. O Rei desmembrou pedações, áreas enormes, as chamadas sesmarias, e doou-as. Houve esse processo até quase a independência. Depois da independência estabeleceu-se que não poderiam ser mais objeto de doações ou concessões. Deveriam ser vendidas. Ora, o Rei de Portugal não dava terras. Ele fazia uma espécie de concessão aos sesmeiros, para sua efetiva utilização econômica. O que queria era fundar um império. Queria que o sujeito trouxesse dinheiro, homens, ferramentas, animais, lavrasse a terra, valorizasse-a, com o que o Rei receberia seus impostos, tanto que reserva certos direitos regaleanos. Basta o fato de não terem cumprido suas obrigações como, geralmente, não cumpriam, para com a Coroa portuguesa, para que caíssem em comisso, por diferentes maneiras. (http://www.jusbrasil.com.br/diarios/61265403/djpa-05-112013-pg-606).

Conforme se vê, posse e propriedade sempre estarão em debate no presente estudo, que a princípio deveria limitar-se a aquisição da propriedade por ato inter vivos, com destaque para a compra e venda, cujo título somente se transfere mediante sua transcrição no Registro de Imóveis. Todavia, por razões a seguir descritas abordar-se-á também questão relacionada a aquisição da propriedade pela via da legitimação de posse, denominada regularização fundiária regulamentada pela Lei 12.424/2011 e por outros ordenamentos jurídicos específicos e proposta de outros que possam complementá-los.

Trata-se de tema ainda bastante controvertido, por isso muito complexo no âmbito do Registro Imobiliário, já que esse até então não cuidava de posse, mas tão somente de propriedade.

De acordo com os princípios Constitucionais e aqueles norteadores da citada lei, seu objetivo destina-se a melhoria das condições de habitabilidade e sustentabilidade urbanística, social, ambiental nos assentamentos urbanos.

O procedimento extrajudicial de demarcação, legitimação de posse e atribuição de propriedade estão disciplinados no citado diploma legal, a partir de seu artigo 48 da Lei 11.977/2009, que em última análise busca desjudicializar o ato da posse prolongada, nesse caso especial, abrigando-o no instituto da usucapião administrativa que, com certeza, atende aos ditames constitucionais da função social da posse e da propriedade.

Se no caso da desjudicialização da usucapião, independente, portanto de intervenção judicial, venha-se suscitar questionamentos quanto a constitucionalidade por se ter ciência do princípio da supremacia da jurisdição em matéria de resolução de conflitos relacionados ao desapossamento ou ao perecimento do direito de propriedade, tais questionamentos não encontram sustentação no âmbito prático pelas seguintes razões; o procedimento de legitimação regulado pela Lei 12.424/2011, além de constituir meio adequado à aquisição da propriedade, aquisição oriunda de posse prolongada, mansa e pacífica, também não apresenta nenhuma violação aos princípios constitucionais quanto ao processo legal e o contraditório.

A título de ilustração, vale trazer à colação histórico oficial de que as Primeiras Concessões de Terras Capitanias hereditárias, também chamadas de donatárias, eram concedidas mediante cartas de doação e estas não mencionavam nenhuma forma de medida, por não haver interesse pela quantidade de terras que na época era de grande extensão, para tão pouco povoamento.

Falcão (1995, p. 22) relata que:

> Graças aos poderes que lhes eram outorgados, EL REI ao dispor em implantar as capitanias entendeu de a cada donatário dar "de uma capitania na Costa do Brasil com 50 léguas de extensão na mesma Costa, com todas as ilhas que se acharem e a dez léguas do mar fronteiras a ela, e pelos sertões adentro com a extensão que se achar.

Nota-se que nas palavras deste autor não havia limite definido para as capitanias quanto à dimensão dos fundos. Iriam elas quanto à vista desse, ou seja: do mar à linha do horizonte. Eram inalienáveis, transmissíveis, tão somente por herança; daí a denominação de capitania hereditária. A forma de delimitação de medida de terras da época era, conforme já se falou alhures: "quanto à vista desse", eis que não tinham escriturações de tamanho das propriedades e a preocupação girava em torno da hereditariedade e produção. Chamadas de sesmarias eram as terras doadas pelos capitães responsáveis pelas capitanias hereditárias.

Não há certeza sobre a origem da palavra sesmaria. Ismael Marinho Falcão apud' Ruy Cirne Lima (1954) levanta a hipótese de a expressão derivar de sesma, medida de divisão das terras do alfoz; também cogita da possibilidade de provir de sesma ou sesmo, que significa a sexta parte de qualquer coisa; admite, de outra parte, que possa haver derivado do baixo Latim "caesina", com o significado de incisão ou corte. O instituto das sesmarias é tido como criação original do Direito Público Lusitano.

Quanto aos sesmeiros, nome pelo qual eram conhecidos aqueles que do Rei recebiam as sesmarias, tinham como missão povoar o campo e nele produzir e fomentar a agricultura, seguindo assim, em parte, a prática Portuguesa, disciplinada pela então vigente legislação.

Assim leciona Falcão:

> […] as Ordenações Afonsinas, de 1446, revelando, também, preocupações com o repovoamento dos campos e com a produção agrícola, repete o mandamento de D. Fernando e prevê a concessão de terras, em sesmarias, a quem delas quisesse extrair o devido proveito. No Brasil, porém, este sistema veio a ser assentado em outras bases. Aqui, diferentemente do que aconteceu em Portugal, o regime das sesmarias não foi utilizado para revolver a inércia dos campos; serviu ele como instrumento de ocupação primária do território. O sesmeiro tinha encargos gerais (além de alguns especiais relativos a casos particulares) que, se não cumpridos, faziam-no cair em comisso (penalidade imposta a quem não cumpre certas condições impostas por lei ou por contrato), retornando as terras que lhe haviam sido concedidas, à Coroa. Não havia, porém, praticamente, controle efetivo do cumprimento dos encargos. A princípio, as áreas concedidas não eram limitadas a uma determinada quantia. Depois, em face de excessos cometidos, começaram a serem estabelecidos limites. Em 1695, uma Ordem Real impôs ao concessionário, além dos encargos costumeiros, o pagamento de foro. A Carta Régia de dezembro de 1697 limitou a extensão das sesmarias a três léguas. Havia, ainda, a obrigação de pagar o dízimo relativo aos frutos à Ordem de Cristo e o dever de demarcação das terras, em três anos, iniciando-se assim a preocupação com as extensões de terras e o cultivo [...]. (FALCÃO, apud LIMA, 1954, p. 18).

Dessa forma, na citação desse renomado autor fica claro que não se tinha na época preocupação com medidas, registros, demarcações ou quantidade, a preocupação

girava em torno de povoamento e cultura efetiva das terras brasileiras. Havia na época a existência de uma burocracia dispendiosa e complicada, para que o interessado viesse a ser contemplado com a concessão de uma sesmaria.

Por isso, tendo em vista a grande extensão do território brasileiro não se faziam distinções de grandes quantidades de terras como se tem hoje. Costa Porto aborda sobre a distribuição das terras na forma de sesmarias, reconhece a importância das divisões de terras e relata que elas foram um marco para a história agrária brasileira.

Do exposto fácil é concluir que a posse foi e, mesmo que timidamente, continua sendo uma das formas de aquisição da propriedade. Exemplo maior é do próprio País que, primitivamente, ocupava uma área estimada no litoral, medindo 2.312.000 km2 e que após o tratado de Tordesilhas, apossou-se de outra medindo 6.199.965 km2, perfazendo assim, o total de 8.511.965 km2 (fonte: IBGE).

Conforme já se falou anteriormente, em 1822, com a proclamação da independência política e administrativa do Brasil, as terras, antes pertencentes a Portugal foram incorporadas ao patrimônio do Império brasileiro.

A partir de meados do século XIX, iniciou-se no Brasil um processo legislativo mais consistente com a aprovação de Leis objetivando a regularização da ocupação do território. As transações comerciais foram inicialmente reguladas com as inscrições de hipotecas criadas pela Lei Orçamentária 317/1843. No entanto, o regime de posse dos terrenos devolutos ficou prevalecendo enquanto forma de ocupação das terras brasileiras, até a promulgação da Lei 601 de 18/09/1850, a Lei de Terras, que aboliu esse regime.

Com a suspensão das concessões de futuras sesmarias "até a convocação da Assembléia Geral, Constituinte e Legislativa" não foram criados os necessários mecanismos jurídicos que permitissem a passagem de terras públicas para o patrimônio privado. Em consequência, ficou o Brasil, novamente, à deriva no tocante aos mecanismos de passagem de terras do patrimônio real para os particulares.

Mônica Diniz proclama que o término das sesmarias e a não substituição rápida por outro sistema que regulamentasse as questões referentes às terras brasileiras geraram mais problemas, pois grandes eram suas proporções, porém, despovoadas.

Para enfrentar o vácuo jurídico, os presidentes das províncias, na ausência de qualquer regramento continuaram a emitir Cartas de Sesmarias.

Juridicamente tudo se transformou através do art. 179-XXII, da primeira Constituição brasileira, outorgada em 1824, garantindo o direito de propriedade "em toda a sua plenitude".

Os institutos da posse e da propriedade eram estranhos à sistemática lusitana. Na Pátria mãe não havia o reconhecimento da posse como autônoma; as terras ou eram de particulares ou do patrimônio imperial. Lá em Portugal não se admitia a posse, mas somente a mera ocupação.

Observa-se através do artigo 115 que a Constituição imperial, tratou mais de preservar o patrimônio pessoal do monarca ao dizer que os palácios e terrenos nacionais possuídos atualmente pelo Senhor D. Pedro I, ficarão sempre pertencendo a seus Sucessores; e a Nação cuidará das aquisições e construções que julgar convenientes para a decência e recreio do Imperador e sua família.

De todos os institutos jurídicos relacionados à posse e/ou propriedade e domínio da terra, analisando as mutações filosóficas e consequências sociais que ao longo dos anos envolvem o direito moderno, principalmente no que tange aos pertinentes princípios constitucionais que interessam ao Direito agrário, pode-se dizer que o denominado Estatuto da Terra, criado pela Lei 4.504/64, foi no Brasil, o marco institucional de atuação do Estado, objetivando a melhor distribuição de suas terras, incentivando o agricultor a permanecer no campo e ao mesmo tempo, nos termos do parágrafo 4º, artigo 25, da mencionada lei, impedir qualquer alienação ou concessão de terras públicas localizadas nas regiões consideradas prioritárias para a implantação de uma reforma agrária lenta e gradativa.

Rivaldo Machado de Arruda (1999), procurador do INCRA aborda o tema "O registro de imóveis e o cadastro", relata conceitos e garantias do registro de bens imóveis e a importância e função do notório registrador de imóveis. Preleciona que o serviço registral é regulado pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, esta lei abrange os registros de que tratam as leis civis, registro civil de pessoas naturais e jurídicas, registro de títulos e documentos e registro de imóveis.

Atualmente, além da posse, bastante questionada, adquire-se a Propriedade Rural por ato inter vivos e por causa mortis. Inter vivos se dá PELO REGISTRO DO TÍTULO; pela USUCAPIÃO, por ACESSÃO.

Esses dois últimos sujeitos ao registro de imóveis. Assim sendo, no Brasil, "quem não registra não é dono", ou seja: enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

A essas duas formas de transferência das terras públicas para os particulares foi acrescida a usucapião, que adiante será estudada com maior profundidade, limitando-se seu estudo às terras públicas, tema que academicamente é debatido no que tange à sua possibilidade, em se tratando de terras devolutas, desde que cumprida sua função social.

2 | PECULIARIDADES DA COMPRA E VENDA CIVIL

Objetivando aplicar o sistema sesmarial no Brasil, esse não obteve êxito, já que a nova colônia era formada por grandes e virgens extensões de terras tendo como política sua colonização, ao reverso da metrópole, com pequena dimensão territorial, onde se desenvolveu, com sucesso, a reforma agrária.

Mesmo assim, por mais de 300 anos vigoraram no Brasil as concessões de sesmarias, suspensas em 17-06-1822, pela resolução 76, da lavra do imperador Pedro I (anexo).

Ora, o regulamento para execução da Lei 601, de 1850, foi editado quatro (04) anos após a sua promulgação, ou seja, em 30 de janeiro de 1854, definindo que somente após a demarcação das propriedades privadas é que o Poder público poderia demarcar extremar ou discriminar as terras públicas. Isso fez com que a lei 601/1850 se tornasse inaplicável, pois amarrou o Poder Público na consecução dos objetivos do citado diploma Legal (MURARO 24).

Limitando as formas de alienações, já em seu artigo 1º, referida Lei, proíbe as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra. Eis o que dispõe o citado artigo 1º. Da Lei 601/1850:

> Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra. Excetuam-se as terras situadas nos limites do Império com Países estrangeiros em uma zona de 10 léguas, as quais poderão ser concedidas gratuitamente.

Dessa forma a privatização das terras brasileiras somente poderia se dar através de um **legítimo título de venda**, ou seja: título que atendesse as exigências contidas no citado diploma legal, e não através de outra modalidade de alienação, mesmo que elaborada por documento público ou instrumento particular.

2.1 Reconhecimento Extrajudicial da Usucapião e/ ou prescrição aquisitiva de domínio como forma de regularização de terras privadas e devolutas

Ensina Pedro Nunes (1984, p.19) que além das duas formas referidas na citada lei 601/1850, a usucapião, no Direito civil, art. 530-III CC/1916 revogado e alterado o lapso temporal pelo art. 1.238 do CC/2002, também sempre foi uma forma de aquisição da propriedade.

Preleciona o preclaro Mestre que o Instituto da Usucapião se subordina ao Direito Romano, através das Ordenações, da Consolidação das Leis Civis, de Teixeira de Freitas (art. 1.325, nota) e, principalmente da Nova Consolidação das Leis Civis, de Carlos de Carvalho (arts. 428/442), do Direito das Coisas, de Lafaiete (§ 59, 63 e 70).

Outro não menos renomado Mestre, Paulo Garcia, in Terra Devoluta, Ed. Livraria Oscar Nocolai, BH, 1958, pag. 43, ensina que essa forma de aquisição da propriedade, usucapião no direito privado, sempre foi pacífica. Já no campo do Direito Público o tema toma outra direção. Isso porque os bens públicos patrimoniais também eram tranquilamente usucapiveis até o advento da Lei 601 de 1850.

Conclui o renomado jurista, asseverando que dos vários debates que ocorreram a partir da vigência da Lei em comento, restou vitoriosa a tese de que seu artigo primeiro

visava apenas impedir que o Governo fizesse concessões gratuitas, salvo na faixa de fronteira.

Esse mesmo entendimento foi mantido pelo STF, em decisão envolvendo terras de Mato Grosso, no julgamento da ACO 132/MT, vasado na EMENTA (anexo):

Os bens públicos imóveis da União não podem ser adquiridos por usucapião (Parágrafo único do artigo 191 da Constituição Federal; art. 102; Decreto n. 22.785/33; Decreto–Lei n. 9.760/46, art. 200, ressalvados os casos de presciptio longissimi temporis, a de 40 anos em relação consumada antes de 1917, e os do art. 5º., e, do DL n. 9760/46).

Juraci Peres Magalhães, in A Propriedade Territorial no Brasil e as Terras do Distrito Federal-RJ-América Jurídica, 2003, pag.63 relata que, posteriormente, o art. 67 Código Civil, em vigor no ano de 1917, foi alvo de nova polêmica, liderada por seu autor Clovis Beviláqua defendendo a tese de que os bens públicos não poderiam mais ser adquiridos pela usucapião. Esse entendimento foi contestado por Carvalho Santos e outros respeitados doutrinadores sob o fundamento de que o artigo 67 do CC de então se dirigia tão somente à alienação feita pela vontade do proprietário. Na prescrição aquisitiva, no entanto, a perda da propriedade ocorre contra a vontade deste como é o caso da usucapião. Para por fim aos debates, o Governo editou o Decreto n. 22.785, de 31-maio1933, cujo artigo 2º, assim dispõe: "Art. 2º Os bens públicos, seja qual for a sua natureza, não são sujeitos ao usucapião".

Essa prática casuísta de se criar atalhos para fazer valer uma norma "torta" não foi privilégio de Vargas, Presidente do Brasil no ano da edição do malsinado Decreto, também o é dos governantes que lhe sucederam, conforme nos revela o Ministro Ives Gandra Martins na parte introdutória da lei Complementar n. 95, de 26 de fevereiro de 1998, dispondo sobre a elaboração, a redação, alteração e a consolidação das leis brasileiras, nos seguintes termos:

> A principal dificuldade encontrada no mapeamento de nosso ordenamento jurídico, no âmbito federal, tem sido o da identificação precisa dos dispositivos legais que efetivamente estão **em vigor.** Isto porque a fórmula tradicional de terminar o texto das leis com a disposição genérica de "**revogam-se as disposições em contrário**", sem que tenha havido um levantamento específico das normas afetadas pela nova lei, dá azo às controvérsias sobre o que foi revogado.

Da lição do renomado Jurista, apura-se que as espécies normativas são abstratas, fazendo tão somente previsões genéricas e impessoais, com o intuito de disciplinar indefinidamente as relações jurídicas que venham a ser estabelecidas na vida social.

Na aplicação do Direito, seus operadores devem analisar o caso concreto para identificar com precisão qual norma jurídica disciplina, quais dispositivos legais devem ser aplicados e, desse modo, avaliar as consequências jurídicas de tal ato ou fato jurídico.

Necessário se faz uma idônea interpretação do ordenamento jurídico.

Com a finalidade de promover um estudo sistemático das diversas técnicas de interpretação e preencher lacunas porventura existentes no sistema jurídico positivado, surge a hermenêutica jurídica. É a hermenêutica, portanto, que vai assinalar modos pelos quais deve-se interpretar as leis, precisando-lhes o sentido e o alcance, sem o que não teriam um correto entendimento e uma correta aplicação, como, aliás insiste a maior parte da doutrina, pelas razões já expostas em linhas volvidas, em não reconhecer a usucapialidade de terras devolutas, como forma de regularização da posse, mansa e pacífica, que esteja cumprindo, por parte do posseiro, sua função social.

Tem-se, pois, que as finalidades da interpretação normativa são revelar o sentido da norma e fixar o seu alcance. Logo os aplicadores do Direito devem interpretar toda e qualquer norma, ainda quando se tratar, segundo DEGNI, de texto categórico de lei, com sentido evidente.

Para o caso em evidência, insiste a maioria dos doutrinadores, com a devida vênia, por comodismo, em limitar a interpretação do Decreto número 19.924, de 27-041931; Decreto-Lei número 22.785 de 31-05-1.933 e outros que lhes sucederam, de forma literal, olvidando outras técnicas, tais como histórica, sistemática e principalmente através de um procedimento finalístico, adaptando-a às exigências sociais de seu tempo e/ou período em que ela foi editada.

Destaca-se que referidos ordenamentos Jurídicos, eixo de todas essas discrepâncias quando a edição de normas que lhe sucederam, retrata um período revolucionário, pelo qual o Chefe do Governo provisório passou a exercer as funções típicas do Poder executivo e atípicas do Legislativo, até o retorno do País ao Estado Democrático de Direito. Vivendo novos tempos, por força da globalização, também denominada pelos franceses de mundialização, notórias são as aceleradas mutações ocorridas a partir da metade do último século, tanto no velho mundo como no novo, trazendo como resultado a criação de uma inovadora estruturação no campo jurídico voltada para a regulação social com o fortalecimento das relações privadas, afastando gradativamente a forma feudal até então dominante na administração estatal.

Enfim revela uma inovadora idéia de domínio que pela nova tendência busca sempre, ao reverso da intangibilidade, uma flexibilização, numa demonstração clara de se desligar da doutrina clássica, oriunda do Direito romano, que tem o positivismo jurídico como lema. A lei é dura mas é lei passa na cultura jurídica moderna por reparos, que somente vieram após o decurso de mais de 100 anos de predominância individualista.

Esse o principal problema desse estudo, qual seja, saber se todas ou parte das terras brasileiras ainda são públicas, já que nem todos os títulos de alienação para o particular, judiciais ou não, foram revestidos de legalidade, e/ou passíveis de regularidade

se não terceiro de boa fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

O relatório da Comissão Parlamentar de Inquérito criada para apurar a Ocupação de Terras Públicas na Amazônia afirma que se cumprir o contido na Lei 601/1850, grande parte das terras brasileiras ainda são Públicas. Essa foi também a tese sustentada por Alberto Jones, sob o título de O mito da Regularização fundiária, nas quais se inspirou o autor dessa pesquisa para prosseguir com suas investigações, objetivando ao final apresentar ou não proposta que seja útil para contribuir com a tão esperada regularização fundiária na citada região amazônica.

É importante destacar que as formas de aquisição da propriedade, as técnicas e instrumentos para a determinação das propriedades, sua compra e venda e os atos de transferência da propriedade e o registro de bens imóveis foi elaborado como uma maneira de construir uma obra que pudesse destacar as necessidades do cuidado objetivo neste tipo de negócio jurídico em uma área tão importante para o bioma mundial, onde impera a incerteza das transações de imóveis.

"Não se pode conceber domínio por omissão ou exclusão. Quem alega ser dono, está na obrigação de provar o que alega.Isto é o que manda os princípios orientadores do Direito, e a tal não pode escapar o Poder Publico" (Paulo Garcia, p. 145)

Todavia, sobre a usucapialidade dessas terras, não se pode olvidar que foi em data posterior à sua vigência, quando imperava o direito absoluto da propriedade, que o Supremo Tribunal Federal, através da súmula nº. 340, firmou entendimento de que desde a vigência do Código Civil de 1916, os bens dominicais (entre eles as terras devolutas), como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

Atualmente, a Constituição do País, promulgada em 5-10-1988, no parágrafo único, do artigo 191, proíbe a usucapião de imóveis públicos, porém nada diz sobre as terras devolutas, que para o mundo jurídico inexistem, quando não discriminadas e consequentemente deixando de cumprir sua função social, conforme, aliás, preceitua a mesma constituição em seu artigo 5º. Item XXIII.

2.2 A posse como origem da propriedade

Ensina o magistrado Paulo Garcia, 1958, p.;145, que "Quem diz ser o dono de determinado imóvel, particular ou o Estado, tem o dever de provar o que alega. Não se pode conceber domínio por omissão e /ou por exclusão, conforme, aliás, dispõe o artigo 3º da lei 601/1850 em uma interpretação absurda, desprovida de princípios que possam sustenta-la. "

Questina e em ato continuo responde Garcia: Como chegamos a ser dono de um bem imóvel através de um ato inter vivos?

Esta é uma pergunta fundamental para qualquer reflexão sobre a propriedade.

Um compra o imóvel de outra pessoa e/ou o adquire por um ato bilaterial,

materializado pela escritura de c/v puublica e ou particular ; opu ainda pela prescrição aquisitiva (usucapião)

Nesta mesma linha de raciocínio, observa-se na atualidade que os Tribunais superiores vem sustentando que também o Estado está sujeito a provar o seu domínio, sempre que alegar ser o dono (proprietário) de qualquer imóvel.

A título de ilustração, eis os seguintes julgados:

> EMENTA DO RECURSO ESPECIAL Nº 964.223RN (2007/0145963-0)
>
> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA.
>
> 1. A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva.
>
> 2. Recurso especial não provido. ACÓRDÃO
>
> A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.
>
> Brasília (DF), 18 de outubro de 2011(Data do Julgamento)
>
> MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO.

EMENTA: Processual Civil. USUCAPIÃOTerra devoluta.Ônus da prova – Estado Ilha fluvial. Titulação anterior ao Código Civil e legislação sobre o registro de imóveis.Reexame de matéria probatória. Súmula 7/STJ. Aplicação.

> I-Cabe ao Estado o ônus de coimprovar a assertiva por ele feita no sentido de que o imóvel usucapiendo é bem dominial. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça
>
> II-Alterar a conclusão do v. acórdão recorrido de que os documentos trazidos pelos autores não são suficientes para demonstrar a propriedade do imóvel reivindicado importgaria reexame dos fatos, vedado pelo súmula 7/STJ
>
> III-Agravo de Instrumento nº 422.529/RS-DJU 22/02/2002, pag. 456/457.
>
> Relator: Min. Antonio de Padua Ribeiro desprovido
>
> EMENTA: Usucapião Especial. Afirmativa de que o Estado de que a área é de sua propriedade. Ônus da prova. Resp 73.518/RS. Relator Min.Barros Monteiro.DJ 21-2-2000
>
> EMENTA: Civil-Usucapião. Alegação pelo Estado, de que o imóvel constitui terra devoluta.A ausência de transcrição no Registro imobiliário não induz a presunção de que o imóvel se inclua no rol das terras devolutas; o Estado deve provar essa alegação. Precedents do STF e do STJ.Recurso especial

não conhecido (Resp 113.255/MG. Relator Min. Ari Pagendler. DJ de 8 -5-2000)

2.3 Cadeia dominial

Toda cadeia da propriedade ou de títulos deve ter um destaque do patrimônio público, a partir do qual haverá, por provação de uma terceiro interessado, uma sequencia de atos até atingir o atual proprietário.

O Direito nos indica que passos devemos seguir para ser dono de um imóvel, mas necessitamos de uma teoria que nos explique por quê esses passos servem a tal fim

Mas o que é o Direito ?

É uma ciência, onde predomina, a pura lógica, servindo-se dos fatos do passado para justificar a inclusão de normsas nos a nos diversos códigos em vigor.

Posto isso, pode-se seguramente afirmar que o Direito é uniforme; a realidade do passado não é diferente da atual, devendo o interprete do ordenamento jurídico adequá-la à realidade, originando-se de uma mesma base.

Conclui-se que o Direito é razoabilidade. Notadamente quanto a Posse, continua sendo um instituto muito controvertido, haja vista a polêmica teoria sobre ela, construída por Savigny e Hering

Coerente com a melhor conceituação do Direito, pela qual deve a lógica jurídica e científica devem sobrepor ao ensinado pela velha lição, seguramente pode-se afirmar que:

1. Nem todas as terras do Brasil Colônia foram objeto de concessão aos donatários das capitanias que limitam-se a 15 e seus limites eram restritos a um mais ou menos 1/3 do território brasileiro, pois os outros 2/3; sejam 270 % dele, foi alargado por grupos paramilitares (bandeiras) ao arrepio do Tratado de tordesilhas . As posses eram estrategicamente dispostas via fortes militares e povoados, aumentando o Brasil de cerca de 2.312.000 para 8.511.865 km (Paraguassú, 2002)

2. Ademais, novas terras passaram a integrar o território Brasileiro, atual Estado do Acre adquirido da Bolívia, em m1903, conforme noticia que adieante se vê.

3. Assim sendo essas novas terras, incorporadas ao território brasileiro jamais poderiam ser tidas como devolutas, já que, por razões óbvias, em momento algum foram devolvidas a coroa português.

2.4 Acre foi comprado por doias milhoes de libras

FONTE: http://www.gazetadopovo.com.br/mundo/ acre-foi-comprado-por-2-milhoes-de-libras-a0u9j1w3s0aaglkl0wz4tgswe [14/05/2006]

"Na verdade, a Questão do Acre, como ficou conhecida, foi resolvida por um

tratado de concessões de ambas as partes. A Bolívia cedeu o território do Acre, que pertencia a ela desde 1867, para o Brasil. O governo brasileiro, por sua vez, cedeu pequenas extensões de terra no Mato Grosso, pagou 2 milhões de libras esterlinas como indenização e se comprometeu a construir uma ferrovia que ligasse o Brasil à Bolívia. Era a famosa Madeira – Mamoré, que foi construída à custa da vida de muitos trabalhadores, até 1912. Os cavalos a que Morales se referiu ironicamente foram uma cortesia ao presidente boliviano, depois de fechar o acordo."

2.5 Terras particulares Públicas e devolutas:

Começando pela tarefa mais difícil, qual seja, responder o que são terras devolutas:

A mais cômoda seria aquela que comumente a grande maioria da doutrina nos ensina:

São as terras que retornaram á coroa Portuguesa, após a extinção do regime de concessão de sesmarias, a partir da criação das capitanias hereditárias, readquiridas de alguns donatários a partir da unificação e extinção de capitanias.

Coerente com a melhor conceituação do Direito, pela qual a lógica jurídica e científica devem sobrepor ao ensinado pela lição, de Magistrado Paulo Garcia, in Terras devolutas. Ed. Livraria Oscar Nicolai. Belo Horizonte. 1958, seguramente pode-se afirmar que:

1. Nem todas as terras do Brasil Colônia foram objeto de concessão aos donatários das capitanias que limitam-se a 15 e seus limites eram restritos a um mais ou menos 1/3 do território brasileiro, pois os outros 2/3; sejam 270% dele, foi alargado por grupos paramilitares (bandeiras) ao arrepio do Tratado de tordesilhas. As posses eram estrategicamente dispostas via fortes militares e povoados, aumentando o Brasil de cerca de 2.312.000 para 8.511.865 km (Paraguassú, 2002)

2. A lei de terras, n. 601/1850, limita-se em seu artigo 3º a enumer quais são as terras devolutas. Do teor desse artigo não se pode extrair um conceito doutrinário, pois ele os demais 17 artigos da malsinada lei não estabelece um critério lógico, coerente e científico, senão vejamos:

3. Fundamentado nos ensinamentos do saudoso magistrado mineiro, Paulo Garcia, 1957, p. 156, Terras devolutas são as que integram o patrimônio dos Estados, como bens dominicais.

4. Em sentido estrito, são as terras que, tendo passado domínio dos Estados, por força do artigo 64 da Cosntituição de 1891, não se achavam em 1950, no domínio particular nem haviam sido objeto de posse por qualquer do povo.

5. Etimologicamente, de acordo com o Dr. Cícero Ferreira Lopes, abalizado cultor da língua português, "discriminatóriaed. Americana, 1940, "devoluto" quer dizer:

6. ‘Vazio, desocupado, sem dono e ainda outros significados usualmente ao termo se emprestam..."casa devoluta, a que não se acha habitada...No dicionário

de Antenor Nascentes, encontra-se, sobre a palavra devoluto: " Do latim, devolutus, propriamente rolado de um lugar para o outro; no latim medieval, vevolvere passou a significar pedir transferência para si de um benefício vago, SEM DONO."

7. De Plácido e Silva, na linguagem do Direito Administrativo qualifica de devoluto tudo aquilo que se encontra vago ou desocupado.Assim dizem as terras devolutas as que, incultas ou não aproveitadas, embora pertencentes ao poder público, se destinam à venda aos particulares. Além disso, devoluto alude ao terrenoque, pertencendo, embora ao patrimônio do Estado, é da odem daquelesque se podem vender ou transferir a particulares para seu uso e domínio.

8. Ao que tudo inidca, assevera Paulo Garcia que o conceito etimológico é o que mais se adapta ao conceito jurídico das terras devolutas.

9. Já as antigas leis portuguesas tinham a palavra devoluto como significando mesmo alguma coisa abandonada. Assim as ordenações Manoelinas e também as Afonsinas, definiam as sesmarias:

10. " ...são propriamente as datas de terras, casais ou pardieiros, que foram, ou não de alguns senhorios, e que já em outro tempo foram lavrados e aproveitados e agora não o são" (Ord. L. 4º, T. 43)

11. No reinado de D.João I, que alterou em alguns pontos a legislação mandada fazer por D. Fernando,em 1375, a lei autorizou que se dessem em sesmarias:

12. " casas e pardieiros, e beês e herdades que jazem em mortuário que já em outro tempo foram casas povoadas, vinhas e olivais, pomares, ortas, ferragens e herdades de pam " Ord. Aff., L. 4º .Tit. 81, § 21 e 22 "

13. Conclui o saudoso magistrado Paulo Garcia, asseverando que a concessão de sesmarias, desde os tempos remotíssimos, só podia recair em um terreno abandonado.

14. Assim sendo, voltando nossas atenções para 1850, quando da promulgação da Lei 601, para nos certificarmos da condição de devoluto ou não de um terreno e assim, se um terreno naquela época não estava abandonado, não era e não é ele devoluto.

15. Para fundamentar este entendimento bastar compreender o que que está previsto no artigo 8º da citada lei 601/1850, pois nele está escrito que somente seriam consideradas devolutas as terras que se achassem incultas.

16. Nesse diapasão, Teixeira de Freitas, in Consolidação das Leis Civis, nota ao artigo 53, assinalou que: " O dominante pensamento da Lei de 18 de setembro de 1850, regulado pelo Decreto de 30 de janeiro de 1854, foi extremar o atual domínio do Estado nas terras devolutas; e portanto, as terras públicas já não

são devolutas por estarem na propriedade ou posse particular"

17. As Unidades federativas, sintetiza o saudoso Magistrado, Paulo Garcia, não podem definir, a seu talante, o que sejam terras devolutas, forçando conceitos e definições novas, para trazer terras ao seu patrimônio . Para sabermos o que eram essas terras, temos que nos reportar á legislação antiga.

A propósito, sob o número 5.843/2016, encontra-se em tramitação no Congresso Nacional, projeto de lei de autoria do Deputado Lúcio Mosquini--PMDB-RO, objetivando regulamentar o citado artigo 20-II da Constituição Federal, que por sua exposição de motivos, argumenta o Nobre Deputado Mosquini que a indefinição sobre a propriedade da terra representa um obstáculo para o desenvolvimento sócio-econômico do País, pois inibe a realização de investimentos, prejudica a produção agropecuária e favorece a grilagem e a ocorrência de conflitos pela posse da terra

http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_

Prosseguindo com sua justificativa, argumenta o Nobre Deputado Mosquini que o Projeto também visa estabelecer um procedimento administrativo mais ágil que viabilize a definição da propriedade das terras, favorecendo e acelerando os processos de regularização fundiária. de forma efetiva.

Argumenta, acima de tudo que passados mais de 165 anos da aprovação da Lei 601, de 18 de setembro de 1850, que dispõe sobre as terras devolutas do império, o Brasil convive ainda com o problema da regularização dessas terras, sem data para terminar.

Remata sua Excia aduzindo que para pôr fim a essa situação, teria de ser realizada a discriminação de todoas as terras consideradas devolutas, proposta essa estudada pelo Governo de Mato Grosso, relatada perante a comissão de regularização fundiária de Mato Grosso, pelo Senhor então Chefe da casa civil do atual Governo.

Entretanto, reconhece o autor do Projeeto de Lei que existem dois grandes gargalos nesse processo. O primeiro diz respeito à dificuldade para definir essas terras. Sendo consideradas devolutas as terras que nos termos do artigo 20-II, da Carta Constitucional, "não sendo próprias nem aplicadas a algum uso público federal, estadual, territorial ou municipal, não se incorporam ao domínio privado. Assim sendo, sua definição só pode ser feita por exclusão, pois são caracterizadas pela inexistência de titulação.

Outra entreve é a incerteza que há sobre a sua propriedade. Quais pertencem à União e quais são dos Estados ?

Quando trata da organização do Estado, essa proibição limita-se tão somente "as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicações e à preservações ambientais, definidas em lei".

Quanto as terras destinadas à essas últimas, no capítulo do meio ambiente, do

diploma Constitucional, mais precisamente em seu artigo 225, parágrafo 5º, a mesma proibição limita-se às terras devolutas, arrecadadas ou não, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais, repetindo assim, a parte final do artigo mencionado anteriormente.

Do exposto não se pode olvidar de que apesar de todas as críticas é de se reconhecer que a lei 601 de 1850, ainda está em vigor, por isso fácil é concluir que ela, bem ou mal, serviu e continua sendo modelo para todas as demais leis que lhe sucedeream e contiua em devidência a fomentar, dentre tantos, esse debate que ora é travado em fase do projeto de Lei do Deputado Lucio Mosquini.

2.6 Usucabibilidade de terras devolutas e de bens publicos

Decisões no mesmo sentido encontram-se no julgados do STJ e STF, a saber: **Usucapião** de **Terras Públicas**

http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/stj-usucapi-atilde-oregistro-aus-ecirc-ncia-terra-devoluta-presun-ccedil-atilde-oinadmissibilidade

https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2047019/cabe-usucapiao-de-terra-devoluta-ainda-que-em-faixa-de-fronteira

TJ-MS Apelação APL 00020656620078120016 MS 000206566.2007.8.12.0016 (TJ-MS)

Data de publicação: 08/12/2016

> **Ementa:** E M E N T A –APELAÇÃO CÍVEL –USUCAPIÃO DE TERRAS PÚBLICAS –REMESSA NECESSÁRIA CONHECIDA DE OFÍCIO -PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DOS NOVOS CONFINANTES –AFASTADA –BEM PÚBLICO –TERRAS DEVOLUTAS– CONSTITUIÇÃO FEDERAL PRETÉRITA -REQUISITOS DA LEI Nº 6.969, DE 10/12/1981 –RECURSO VOLUNTÁRIO NÃO PROVIDO –SENTENÇA MANTIDA EM REMESSA NECESSÁRIA. 1.
>
> A citação dos confinantes certos, exigida pelo art. 942, do CPC /73, restringe-se aos proprietários ou possuidores dos imóveis vizinhos à época da propositura da demanda, sob pena de ofensa ao princípio da estabilização subjetiva da lide. Preliminar de nulidade da sentença afastada. 2. A usucapião se consuma no momento em que o possuidor preenche todos os requisitos para obtê-la, sendo que, em respeito ao princípio do tempus regit actum, a questão deve ser analisada de acordo com a lei vigente àquela época. 3. Tanto o Código Civil de 1916 (artigo 67), quanto as Constituições Federais de 1946 (art. 156) e 1967 (art. 164), consagravam a possibilidade de usucapião de terras devolutas.
>
> 4. As áreas de terra destinadas ao Projeto Integrado de Colonização Iguatemi eram devolutas, e, como tais, passíveis de usucapião pelos posseiros que preenchessem os requisitos previstos na Lei nº 6.969, de 10/12/1981. 5. Recurso de apelação conhecido e não provido. Sentença mantida em remessa necessária.

DECISÃO: O recurso extraordinário a que se refere o presente agravo foi interposto contra acórdão, que, emanado do E. Tribunal de Justiça do Estado do Piauí, está assim ementado (fls. 334):

"AÇÃO RESCISÓRIA. PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL VIOLAÇÃO DE LEI PELO ACÓRDÃO RESCINDENDO. TERRAS DEVOLUTAS – ÔNUS DA PROVA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. AUSÊNCIA DE TRANSCRIÇÃO NO OFICIO IMOBILIÁRIO. 1Inépcia da inicial, portanto, é a irregularidade formal gravíssima que impede, de forma absoluta, que o órgão jurisdicional se pronuncie sobre o direito de que o autor se diz titular. Não é Inepta a Inicial quando da narrativa dos fatos decorrer logicamente o pedido, o que é o caso dos autos. 2-A súmula 343, do Supremo Tribunal Federal, não é aplicável ao caso em tela em virtude da decisão rescindenda não está baseada em texto legal de interpretação controvertida nos Tribunais. 3-Não inexiste, em nosso ordenamento jurídico, qualquer presunção, relativa ou absoluta, de que toda terra não particular é pública. 4Para a procedência do pedido discriminatório é necessária prova inequívoca e contundente de que a área objeto da ação é efetivamente devoluta. O simples fato de o imóvel não possuir registro não gera a presunção de que se trata de terra pública -(Apelação Cível nº 268486-8/00, TJ-MG. Rel. Des. Wander Marotta, j. Em 21/10/2002). 5Orientação do STF que prosseguiu no STJ, a ausência de transcrição no Ofício Imobiliário não induz à presunção de que o imóvel se inclui no rol das terras devolutas. 6Acórdão mantido. 7-Decisão Unânime."

Publique-se.

Brasília, 30 de abril de 2012.

Ministro CELSO DE MELLORelator

Em 10/12/2018

Com a denominação de regularização administrativa, eis mais um exemplo de usucapião transvestida daquela ocorrida em Cononel Fabriciano, MG, objeto do processo que teve origem em uma ação reivindicatória pela qual o Estado de MG busca reivindicar uma área à margem da rodovia Estadual, onde há mais de 30 anos, viviam famílias, cujo pater familie foi funcionário do DER e por isso abrigado naquele local

Clipping – O Diário Escrituras serão entregues a moradores de antiga área **do Dnit em Ivoti (RS)**

Cerca de 20 famílias instaladas em área do antigo Dner, hoje Dnit, recebem as escrituras na segunda-feira (10.12), às 13h30, na Prefeitura. Os moradores, em sua maioria antigos funcionários do Dnit e familiares, vivem no local há cerca de 40 anos.

A falta de um documento de posse dos lotes impedia a realização de melhorias nas residências. A área foi repassada ao município há dez anos, para que o órgão público fizesse pavimentação e tubulação, além da iluminação pública.

O procurador do município, Tomás Rost, explica o que foi feito no local. "Essa era uma área que pertenceu ao Dner/Dnit, que permitiu que funcionários pudessem residir. A titularidade da área era da União, é consolidada, não é uma invasão, mas as casas foram

construídas há muitos anos e não podiam ser aumentadas", afirma.

Na última terça-feira (04.12) o Cartório de Registro de Imóveis informou que as matrículas foram liberadas, e já poderia ser feita a retirada delas.

Fonte: O Diário

Assim ficou definito o procedimento da USUCAPIÃO EXTRAJUDICIALPLV 12/2017, convertido na Lei 13.465, sancionada pelo Presidente da Repúbica no dia 11 de julho de 2017.

> Art. 7º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações: "Art. 167. ....
>
> ....
>
> .... II ....
>
> ....
>
> .... 31.
>
> da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários. 32. de termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e de termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou do beneficiário da regularização." (NR) "Art. 216-A. .... I ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil; II planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; .... § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como concordância. .... § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. ... . § 11. No caso =57cf de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou

averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. § 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, de modo que é dispensada a notificação de todos os condôminos. § 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. § 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação." §15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial que obedecerá, no que couber, ao rito previsto nos arts. 381, §5º, 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 –Código de Processo Civil. (NR)"

Na esteira do mesmo entendimento, quanto à regularização fundiária rural, notadamente quanto ao silencio como concordância, nos casos de notificados para que um condômino se manifeste no caso de retificação de área e/ou usucapião extrajudicial, assim preceitua o Artigo 7º da PLV-12/2017, em seu 13.

Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

Idem Artigo 31PLV 12/2017, quanto ao capitulo destinado à regularização fundiária urbana.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos no § 1º e no § 4º será interpretada como concordância com a Reurb.

2.7 Da escritura de compra e venda da propriedade rural – lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 9 de setembro de 1986

A origem histórica e remota do contrato ou escritura de compra e venda está relacionado à troca. De fato, em uma fase primitiva da civilização, predominava a troca ou permuta de objetos. Trocava-se o que fosse necessário pelo que era excedente para o outro. Esse sistema atravessou vários séculos como prática de negócio, até algumas mercadorias passarem ao uso de forma padronizada, para facilitar o intercâmbio e o comércio de bens úteis aos homens.

No principio, não existiam moedas cunhadas e com valor determinado, de maneira

que primeiramente eram utilizados objetos como forma de averiguar o valor para se fazer os pagamentos. Com a chegada da moeda, que passou a ser cunhada com seu peso, tendo valor determinado, surgiu a compra e venda. Transformou-se em pouco tempo, responsável pelo desenvolvimento dos países e veio a ser o mais importante de todos os contratos, pois aproxima os homens e fomenta a circulação das riquezas.

Com o uso e o avanço da compra e venda, esta passou a se caracterizar por ser um contrato traslativo imediato da propriedade, por operação imediata. Contrato, em tal caso:

> [...] simplesmente obrigatório, não realizava a transmissão do domínio, limitando-se a transferir a posse-vacum possessionem tradere. Dentro dessa perspectiva, a consequência (aquisição da propriedade) não nascia do contrato, mas sim de um dos atos que, no sistema romano, estavam habilitados a gerá-la, como a tradição e a mancipatio. (DINIZ, 2008, p. 268).

Registro histórico, antes de Cristo, quando reinava Nabucodonosor, já se dava importância ao instituto da compra e venda, objetivando atender não só seu aspecto publicitário/social; mas também o econômico e o jurídico (Bíblia Sagrada Jeremias, 32:14-15)

> Está escrito que foi assim que Javé ordenou a Jeremias: "Toma estes documentos; este contrato de compra e venda; o exemplar selado e a cópia aberta e coloca-o em lugar seguro, para que se conservem por muito tempo. Porque assim disse Yaveh dos exércitos, o Deus de Israel: ainda comprarão casas, campos e vinhas nesta terra".

Atualmente, de acordo com o Código Civil, é chamado de um contrato de compra e venda bilateral pelo qual uma das partes se compromete a transferir a propriedade de uma coisa a outro, pela consideração de certo preço em dinheiro. O Código Civil dispõe o seguinte: "Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro".

Neste tipo de contrato há um caráter de obrigação, podem ser seu objeto bens de toda natureza: corpóreos, relacionando móveis e imóveis, também os incorpóreos. Importante destacar que a transferência do domínio depende de outro ato: a tradição, para móveis e o registro, para os imóveis.

Dispõe o art. 1.267 do Código Civil, de fato, que "a propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição". Da mesma forma, "os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, somente se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), nos casos especificados neste Código" (art. 1.227). (DINIZ, 2008, p. 268)

No contrato de compra e venda a tradição é um sinal de aperfeiçoamento do negócio jurídico, de modo que sem a tradição não se cumpre a compra e a venda. Deve-se observar que no caso de bem imóvel, o registro da escritura é imprescindível.

A escritura é o documento público escrito por um tabelião em suas notas. É, portanto, um documento, uma vez que estabelece materialmente e de maneira permanente a declaração de vontade, escrito por um agente público, que é o titular da função notarial.

A escritura deve ser escrita, por notário ou tabelião autorizado, com a observância dos requisitos legais, nos livros de notas da serventia. Como ato oficial, a escritura deve ser feita em idioma nacional. A escritura e seus requisitos estão todos previstos em nosso ordenamento jurídico, no Código Civil Brasileiro e apresentam características próprias e especiais.

Há total exigência na observação de sua forma, sob pena de nulidade do documento (LOUREIRO, 2009, p. 211).

No Brasil, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (artigo 108 do Código Civil).

Os requisitos para se lavrar uma escritura pública estão elencados no citado diploma legal que em seu artigo. 215, assim preceitua:

A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

> § 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:
>
> I-data e local de sua realização;
>
> II-reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;
>
> III-nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;
>
> IV-manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;
>
> V-referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;
>
> VI-declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;
>
> VII-assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.
>
> § 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.
>
> §3º. A escritura será redigida na língua nacional.
>
> §4º. Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor

público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

A coisa, o preço e a manifestação de vontade das partes são requisitos essenciais que devem constar da escritura pública, assim como em qualquer outro contrato.

2.8 Do registro de imóveis, em especial o rural

Para melhor compreensão necessário se faz conceituar as formas de aquisições inter vivos da propriedade rural no Brasil.

No Brasil somente através da inscrição do título nos serviços registrais é que se adquire a propriedade, sendo tal aquisição no sentido jurídico ato ou fato, em virtude do qual se opera a mudança do domínio de propriedade ou da propriedade para outra pessoa, que neste caso, se torna proprietário, o titular do direito (art. 1.245 do Código Civil).

Conforme Carlos Roberto Gonçalves (2003), quando se trata de registro imobiliário, vem logo a ideia de garantia de propriedade, porém no regulamento jurídico brasileiro são permitidas contestações, tanto que se vê inúmeros litígios envolvendo questões de terras, como confrontações, sobreposições de áreas entre outros. O Estado, aqui representado pelo Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA), juntamente com o legislador tenta criar mecanismos para que cada vez mais seja impossível haver fraudes e falcatruas em registros imobiliários.

Quanto à matrícula do imóvel, esta incorpora o registro e ambos dão a garantia da propriedade do bem por título de transmissão. Sobre este assunto Rivaldo Machado diz que dentro dos trâmites realizados pelo Registro de Imóveis, "a matrícula faz parte de um ato cadastral, que visa à perfeita identificação de um imóvel, apresentando suas características e confrontações, conferindo-lhe um número de ordem pelo qual será identificado".

A professora e jurista Maria Helena Diniz, citada na opinião jurídica de Rivaldo Machado, entende que a finalidade do registro de imóveis é a constituição de um registro fundiário, completando a matrícula de todos os bens imóveis no Brasil.

O caput do art. 167 da Lei n. 6.015/73 confirma a relevância da matrícula:

"Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro: [...]

II – a averbação: [...]

Portanto, os possíveis registros e averbações terão como sustentáculo a matrícula. Certamente, não foi por acaso que o legislador a mencionou no caput do artigo ora

comentado, fazendo isto na tentativa de assegurar a assertiva da verossimilhança entre o relatado nas documentações exigidas e a realidade de campo.

O artigo 176 da Lei n. 6.015/73, com as alterações advindas da Lei n. 10.267/01 enumera os requisitos a serem obedecidos no tocante à matrícula:

Assevera o autor Rivaldo Machado de Arruda (2009) que no ordenamento jurídico brasileiro, os negócios jurídicos, por si só, não transferem o domínio do bem imóvel, sendo que para isto, é necessário o registro do ato translativo de propriedade na circunscrição imobiliária competente e para tanto foram citadas a importância e a fé pública da qual é investido o oficial registrador, começando a surgir várias divergências entre o que está registrado na matrícula, os erros tecnicamente provados, os erros de grafia e as diferenças de posições geográficas com as descritas, tendo como suporte analógico da lei a INTERPRETAÇÃO do oficial para realizar atos de retificações em registros a mera subjetivação de seu entendimento.

O artigo 176 da Lei nº 6.015/73, com as alterações advindas da Lei n.10.267/01 enumera os requisitos a serem obedecidos no tocante à matrícula:

Portanto, a posse no Brasil, carente de um título de propriedade sobre um bem imóvel, é tratada com um direito pessoal, não sendo possível registrá-la no serviço imobiliário onde se registra a propriedade imóvel, exceto no caso de regularização de imóvel por interesse social, cuja prova da posse se converterá em propriedade (Lei 12.424/2011 – art. 288-G, revogado pela Lei 13.465/17, porém por ela reeditado ns termos que adiante se verá.

Como se vê em linhas volvidas, vários são os autores contemporâneos que versam sobre o registro de bens imóveis e sua interconexão com o desenvolvimento econômico e socioambiental. Portanto, no direito comparado que se busca subsidio para confirmar a contribuição dos sistemas registrais que objetivam a segurança jurídica dos atos realizados pelos contratantes.

González, na Revista de Direito Imobiliário (2002), demonstra que quanto mais eficientemente um sistema de registro de imóveis desempenhar suas atividades, em maior medida poderá contribuir para o crescimento econômico. Em seu trabalho, Fernando Mendez Gonzaléz aproxima teoricamente as razões pelas quais um sistema registral de segurança jurídica preventiva é essencial ao crescimento econômico. Em segundo lugar alude às razões pelas quais os registros de direitos são superiores aos registros administrativos de documentos. Em terceiro lugar, faz referência aos limites dos efeitos públicos dos documentos que contêm atos e contratos privados com relação ao registro, caso se deseje manter um sistema registral de direitos.

Prosseguindo, o autor desenvolve o trabalho baseado na interação bem testada entre propriedade imobiliária segura e produtividade agrária, acrescentando à teoria a importância da informação positiva em relação aos custos de transação. Para traçar a

relação entre registro imobiliário, desenvolvimento financeiro e crescimento econômico, une a construção teórica: 1-segurança da posse e propriedade da terra e incentivos de investimento; 2-título de propriedade e crédito; 3-mercados imobiliários, transações e eficiência; 4-mobilidade da mão-de-obra e eficiência; e 5-liquidez imobiliária, mobilização de depósito e investimento.

Toda economia de mercado tem um sistema formal de registro de domínio e de bens imobiliários e um bom cadastro. O sistema visa à segurança jurídica do proprietário, propicia garantias para os investimentos e sustenta outros direitos públicos e privados sobre a propriedade imobiliária. Um sistema de registros de direitos imobiliários e de cadastro, que serve à avaliação imobiliária. Utilização da terra e outros dados relacionados com gerenciamento fundiário é uma ferramenta crítica para que uma economia de mercado possa funcionar apropriadamente.

Ainda destacando a necessidade de buscar novos institutos, com o objetivo de oferecer segurança jurídica dos atos, reconhece-se que tais atitudes ativas são reveladas nos cenários dos últimos tempos na cultura jurídica contemporânea, particularmente no que diz respeito a dignidade e os direitos humanos, os direitos individuais e sociais dos cidadãos, o respeito aos direitos adquiridos, a coisa julgada e o ato jurídico perfeito, inclusive os institutos da prescrição e decadência e vários outros.

As reportagens acerca das relações de mercado, mão de obra, transporte e as desigualdades; excesso de liquidez monetária e endividamento; insaciável procura de matérias primas, especialmente dos países em desenvolvimento; revelam a crescente preocupação por uma sustentabilidade do planeta causada por um mau uso dos recursos naturais e a cobiça por ter, tão bem retratada pelo filme Avatar, do autor canadense, James Cameron.

Tudo isso representa a insegurança jurídica das transações em relação as terras rurais na região amazônica, especialmente em relação com o novo conceito de soberania nacional, para merecer sua re-ratificação, tendo como marco o conhecimento de seu território que se compõe de terras públicas e privadas, incluindo as terras devolutas que tem, nos ensinamentos de Plácido e Silva (2008), sua aquisição, às vezes derivada, as vezes, originária.

Originária ou primitiva a aquisição se mostra mais apropriadamente como ocupação de uma coisa sem dono (res nullius). É o jus primi occupantis. E, por ele, o direito do adquirente resulta do ato desta aquisição, de quando também começa, sem qualquer relação com a situação anterior da coisa adquirida.

É a primazia decorrente do princípio romano:" Quod autem nullius est, naturali ratione occupanti conceditur". Coerente com isto, o Juiz Federal, Fernando da Costa Tourinho Neto, afirmou, em entrevista à Revista ISTOÉ, edição 1597, que:

> Defender a propriedade apenas porque está documentada por alguém, sem a posse, é até um crime contra o povo. Se a terra não está produzindo, o que adianta? Nada. Está prejudicando a todos. Mas se o proprietário está trabalhando, a terra sendo utilizada e produzindo adequadamente, não pode ser ocupada. Não defendo a repartição da terra somente para dividi-la com quem não tem. Pode ser que no futuro eu venha a defender isso.

Sobre o mesmo tema, assevera o festejado parlamentar francês, Pierre-Joseph PROUDHON que o resultado do trabalho de um indivíduo usando e ocupando a terra é uma forma legítima de propriedade. No entanto, ele se opõe a terra sem uso vista como propriedade, acreditando que a terra somente pode, de forma justa, ser objeto de posse através do uso ou da ocupação (que ele chamou de "possession"[1])

A aquisição é derivada, quando, tendo dono, a coisa é transferida deste para o adquirente, segundo as regras que o próprio direito estabelece, seja pelos contratos inter vivos o causa mortis ou pela prescrição aquisitiva, também denominada no Brasil de Usucapião.

São modos de aquisição derivada, a compra e venda; a arrematação (judicial e também a extra judicial, na forma de lei específica), a adjudicação, a acessão artificial, a especificação e a usucapião, esta forma estranha ao direito argentino, onde é conhecida como prescrição aquisitiva.

Os modos originais indicam a acessão natural (aluvião e avulsão) e a usucapião. Aqui nos interessa tão somente o instituto de compra e venda e posteriormente da usucapião, como forma de regularização fundiária, tanto das terras particulares, como também das terras devolutas que não estejam cumprindo sua função sócio econômica e ambiental.

Por esta razão, tem-se em vista a eficácia normativa que só poderá ser alcançada através de um estudo prévio da realidade sociológica da área amazônica objetivando a criação de um Direito Amazônico. Jarque (2008, p. 230) apresenta uma concepção do que consiste esse Direito Amazônico:

> Cabrís define este Direito Amazônico como o conjunto de normas de origem e naturaleza diferentes e objetivos especiais, dirigidos principalmente à defesa e proteção da Comunidade da Amazônia, em seus dois elementos substanciais de seu território, isto é, de sua terra com seus recursos naturais, terra, água, flora e fauna, e de sua população; constituída por homens livres,

1 What is Property? An Inquiry into the Principle of Rightand of Government Pierre-Joseph PROUDHON (1809 -1865), translated by Benjamin R.TUCKER (1854-1939)-WhatIs Property?: or, An Inquiry into the Principle of Right and of Government (French:Qu'est-cequelapropriété? ou Recherche surleprincipeduDroitetdu Gouvernment) is an influential work of nonfiction on the concept of property and its relation to anarchistphilosophy by the French anarchist and mutualist Pierre-JosephProudhon, first published in 1840. In the book, Proudhon mostfamously declared that "property is theft". Proudhon believedthat the common conception of property conflated two distinct components which, once identified, demonstrated the difference between property used to further tyranny and property used toprotect liberty. He argued that the result of an individual's labor which is currentlyoccupiedorusedisalegitimateformofproperty.Thus, he opposed unused land being regarded as property,believing that land can only be rightfully possessed by use oroccupation(whichhecalled"possession"). As an extension of hisbelief that legitimate property (possession) was the result of labor and occupation

> na mais ampla comunidade livre do Estado e República Federativa do Brasil, e harmonicamente a serviço da própria Comunidade do Estado do Brasil e da Comunidade Internacional e Mundial.

No que tange à posse, o Código Civil de 2002, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 a ela dedicou o Livro III "Do Direito das Coisas", no Título I "Da Posse" dos artigos 1.196ao artigo 1.209, o mesmo ocorrendo com sua inserção entre os direitos reais previstos no artigo 1.225 do mesmo diploma legal e relação dos atos recepcionados pelo Registro de imóveis, inseridos no artigo 167-I da Lei 6.015/73, identificados, como Direito de laje, instituto revitalizado pela vigente lei de Regularização fundiária no13.465/17 e legitimação de posse que já estava previsto na revogada da Lei n o 11.977,de 7 de julho de 2009; cujo Lei Capítulo III, foi totalmente revogado, assim redefinido no novo ordenamento jurídico

Seção IV-Da Legitimação de Posse

Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1 o A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2 o A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1 o Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal,o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade,desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2 o A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser

satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Coerente com o pensamento de Carlos Alberto Pereira, Doutorando junto à UMSAUniversidad Del Museo Social Argentino, "O assento da posse no registro de imobiliário é uma medida apta para produzir efeitos jurídicos com repercussão no direito de propriedade de interesse do possuidor direito ; do possuidor indireto e de toda sociedade, consistindo-se em meio de prova capaz de comprovar legitimidade conferida pelos princípios da concentração na matrícula e da fé registral consagrados no direito notarial e registral".

Remata o nobre pesquisador, asseverando que a pratica de seu registro e/ou averbação na matricula do imóvel estabelecerá as condições necessárias para que a posse em situações, além daquelas já mencionadas e acolhidaspela legislação pátria, deixe de ser informal e possa assim, formalmente, comefeitos erga omnes, obedecidas formalidades legais, dotar de veracidade uma situação de fato, constatada pela ocupação física do imóvel a que ela se refere.

Mesmo garantida pela Consituição da República, momentaneamente, a posse no Brasil, carente de um título de propriedade sobre um bem imóvel, é tratada como um direito pessoal, não sendo possível registrá-la no serviço imobiliário onde se registra a propriedade imóvel, exceto no caso de regularização de imóvel por interesse social, cuja prova da posse se converterá em propriedade (Lei 12.424/2011 – art. 288-G, revogado pela Lei 13.465/17, porém por ela reeditada, **conforme já se falou em linhas volvidas.**

Em obediência ao princípio da prescritinação, em sintonia com a proposta do pesquisador, Carlos Alberto, referido em linhas volvidas, caso a posse sobre determionado bem imóvel não seja limítrofe a outro imóvel de propriedade ao pretendente usucapir essa posse sobre imóvel, poder-se-ia valer-se do mesmo procedimento outrora previsto no revogado artigo 288-G da lei 6.015/73, qual seja a possibilidade de se abrir uma matrícula provisória para a posse que, em ato contínuo seria transformada em definitiva, tendo em vista tratar-se de uma situação de fato, que por sua uso, com animus domini, sem contestação de quem quer que seja, cujo lapso temporal perfaz o tempo necessário para sua aquisição através do novel instituto da usu-capião notarial/registral.

Em suas preleções, alguns doutrinadores afirmam que o registro público é passível de contestações, pois para se ter a propriedade de forma incontestável faz-se necessário o uso do Registro Torrens, que mesmo amparado por dispositivo legal (art. 277 da Lei dos Registros Públicos), trata-se de instituto em desuso no País, dentre outras em razão da morosidade de sua conclusão que exige dois procedimentos, um Administrativo e outro Judicial.

Por outra banda de forma desjudicializada, conforme se infere de seu conceito, ele

se equipara ao georreferenciamento, pois efetiva-se tão somente através de um dos dois procedimentos, qual seja o Administrativo junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

> Trata-se de registro facultativo introduzido no Brasil, com a República, na vice-chefia de Rui Barbosa no Governo Provisório (a ditadura), pelo Decreto 451B (31-5-1890), regulamentado pelo Decreto 955-A (5-11-1890), o registro Torrens foi criado pelo irlandês Robert Richard Torrens e colocado em prática na Austrália, então Colônia Britânica, em 1858. Era um dos requisitos do projeto de imigração e colonização lançado naqueles 14 meses iniciais da República, o sistema Torrens entrou em xeque, mantendo-se apenas como uma alternativa extravagante e em desuso — "um processo misto, principalmente judicial, muito demorado e dispendioso com a publicação de editais, custas e outras despesas, só acessível aos ricos." (CENEVIVA, 1999 s/p.)

Este mesmo autor compara o Registro Torrens com o Registro de Transmissão, mencionando que o registro Torrens tem características particulares dando o "animus" o mais absoluto requisito da propriedade qual seja o efeito erga omnes, enquanto que o registro obrigatório de transmissão é passível de contestações. Relata:

> [...] Ao contrário do mero registro de transmissão —utilizado até hoje (e que não garante o direito transmitido) —, o registro Torrens torna a propriedade da terra quase incontestável, sob a garantia do Estado. [...] Com isso, pode ser transferido por simples endosso do proprietário, e circular sem dificuldade na economia—bancos, bolsas —como valor líquido e certo. Sua obtenção, naturalmente, exige não apenas a comprovação do direito anterior sobre a terra (documentação), como a demarcação exata, indo a ponto de incorporar no processo as cadernetas de notas dos agrimensores. [...] Enfim, exige a publicação da pretensão, com prazo aberto a contestação. Emitido o certificado, não poderá mais ser contestado —salvo por fraude em sua emissão; ou existência de registro anterior (o que também implica em fraude). [...] A simples movimentação de topógrafos, porém —seguida de edital não contestado —já deixaria pouco espaço a dúvidas. O sistema registral brasileiro tem presunção "juris tantum", estando, por isso mesmo, sujeito a nulidades por provas em contrário, que demonstrem a venda a "non dominus" em que se baseou o registro, salvo a inscrição no Registro Torrens. O Registro Torrens, embora em desuso, nos dá uma pálida referência ao cadastro. Desse instituto poderíamos tirar alguns procedimentos para criação do cadastro imobiliário, tais como o memorial descritivo do imóvel, sua planta, empregando-se para a sua confecção o GPS, devendo os pontos de referência serem fixados, com marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes dos imóveis rurais, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral. Vale ressaltar que o Registro Torrens dá verdadeira função cadastral ao Registro Imobiliário.

> Analisando os dizeres de Ceneviva, é de se concordar que o registro Torrens dá a impressão da função do registro cadastral, pois exige toda a documentação que comprove o domínio da propriedade e tem o Estado como seu garantidor. Ceneviva menciona que o "sistema registral brasileiro tem presunção relativa, estando esta sujeita a nulidades por provas em contrário, que demonstrem a venda fora de seu domínio em que se baseou o registro,

salvo a inscrição no Registro Torrens".

2.9 Da limitação de venda da propriedade, seus fundamentos, com destaque para o imóvel rural

A carta maior de ordenamento jurídico brasileiro fez a previsão do direito de propriedade, garantindo tal direito aos cidadãos, mas, como não poderia deixar de ser, trouxe limitações a tais direitos para garantir a ordem social e o Estado Democrático de Direito.

A Constituição Federal, art. 5º, XXII, ao garantir o direito de propriedade, estabeleceu a questão de suas restrições, que reaparece de forma analítica no art. 170, sob o título "A ordem econômica e social", que busca obter o desenvolvimento nacional e a justiça social baseado nos seguintes princípios: liberdade de iniciativa; valorização da propriedade; harmonia e solidariedade entre as categorias sociais de produção, precessão não somente ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo domínio dos mercados, como também a eliminação da competência e o aumento arbitrário dos benefícios e expansão das oportunidades de emprego produtivo. Em tudo isso, há limitações ao direito da propriedade.

Fica estabelecido no art. 5º, XXIV, acerca da desapropriação por necessidade ou utilidade pública e por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro; o art. 182, § 3º, dispõe que as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. E o § 4º, III, autoriza o poder público municipal, para atender à política urbana, mediante lei específica, para exigir do destinatário do interesse social de propriedade territorial rural, com o pagamento em títulos de dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis em 20 anos, a partir do segundo ano de sua imissão e não sendo suscetíveis de prescrição aquisitiva de domínio para fins de reforma agrária, nos casos do art. 185 e o art. 5º, XXV, prevê a utilização da propriedade particular pelo Estado, no caso de perigo eminente ou em circunstâncias excepcionais, estando assegurado ao proprietário o pagamento da competente indenização. Trata-se de petição que não sacrifica o domínio em seu conjunto, já que se trata somente de uma privação temporária do uso do bem.

Portanto, o poder público, por meio da lei, poderá exigir do dono do solo urbano que o aproveite, sob pena de subdivisão ou edificação obrigatória e de impostos sobre propriedade predial e territorial urbana progressiva (CF, art. 182, § 4º, incisos I e II), visando acelerar o desenvolvimento urbanístico.

Quanto representa, em custos sociais, a prevenção de litígios, representada pela segurança jurídica cautelar propiciada pelo sistema de registro imobiliário?

Quanto pode significar o registro, no que tange ao seu custo pela dramática redução do grau de insegurança nas transações econômicas que têm por objeto bens imóveis?

Como demonstrado, as restrições da Lei de Propriedade apareceram desde 1800,

quando começaram a servir aos interesses gerais, ignorando o individual. Segundo o princípio constitucional, a Lei de Propriedade no Brasil somente será garantida pelo Governo se cumpre sua função social, por se considerar que tanto a propriedade particular como o Estado que detêm a terra devem cumprir com este mandamento constitucional, estabelecido no art. 5, XXIII.

No direito moderno, a primazia do interesse coletivo ou público influencia bastante no conceito de propriedade. As medidas restritivas ao direito de propriedade, impostas pelo Estado em prol da supremacia do interesse público, está diminuindo o exercício desse direito. Desta forma, os princípios gerais do direito como os da igualdade das propriedades e a repressão ao abuso do direito foram aplicados tão extensamente que o domínio começou a encontrar neles restrições cada vez mais fortes, ocasionando sua debilitação interna e a consolidação da política de intervenção estatal.

Em virtude dessa política intervencionista do Estado, o proprietário de nossos dias desconhece o caráter absoluto, soberano e intangível de que se imbuía o domínio na era dos romanos. Na verdade, destaca Orlando Gomes, atualmente está ocorrendo uma restauração da concepção medieval da propriedade, segundo a qual o domínio útil dos bens imóveis sujeitava-se às obrigações reais perpétuas, que deveriam ser cumpridas em proveito dos titulares de domínio direto. A única diferença é a substituição dos particulares, que disfrutavam das prerrogativas asseguradas aos titulares de domínio direto pelo Estado, que veio a ser o barão dos tempos modernos. Entretanto, esse civilista não está afirmando que voltou a prevalecer a concepção medieval do domínio dividido entre diversas pessoas, nem que o Estado moderno é o senhor de todos os bens e os proprietários particulares, simples titulares de um domínio útil, sujeitos às restrições que produziam gravames na propriedade. Está ele apenas registrando a similitude existente entre o proprietário atual e o dos tempos medievais, já que aquele, como este, tem sobre o bem os poderes de dono, desde que satisfaça alguns encargos.

Desta maneira, percebe-se que o direito de propriedade não tem caráter absoluto porque sofre limitações impostas pela vida em comum. A propriedade individualista é substituída pela propriedade com finalidade socialista.

Há quem considere as limitações dos direitos de propriedade como servidões legais. Servidões buscam obter vantagens relativas ao aumento do valor do prédio dominante, desde o ponto de vista da sua utilidade, beleza ou amenidade, sem que isso seja indispensável a seu uso; nas restrições legais ao domínio, por exemplo, no que respeita às relações de vizinhança, o direito do qual se assegura o vizinho, limitado em benefício da propriedade adjacente, é essencial à aquele, pois sem ele é impossível a própria utilização de sua propriedade.

Restrições legais sobre direitos de propriedade são as que estão contidas em leis especiais que visam proteger não somente o interesse público, social ou coletivo, como

também o interesse privado ou particular, considerado em função da necessidade social de coexistência pacífica.

As restrições à propriedade por causa do interesse social pressupõem a ideia de subordinação do direito de propriedade privada aos interesses públicos e às conveniências sociais. Eles são essenciais para o bem-estar coletivo e para a própria segurança da ordem econômica e jurídica do País.

Essas restrições, pertencendo ao ramo do direito público: constitucional, administrativo, penal etc., passam a ser partes integrantes da estruturação legal do domínio, o alcançando em toda sua extensão ou em parte dela. Como não estabelecem vínculos recíprocos, apresentam a característica de unilateralidade, sacrificando os interesses particulares sob o fundamento de que devem ser subordinadas ao interesse público.

As limitações ao domínio, em razão do interesse privado, segundo Messineo, inspiram-se no princípio da relatividade dos direitos e no propósito de sua coexistência harmônica e pacífica, baseando-se no próprio interesse do titular do bem de um outro a quem ele pretende beneficiar, não afetando, desta forma, a extensão do exercício do direito de propriedade. Caracteriza-se por sua bilateralidade, ante o vínculo recíproco que estabelece, localizando-se, portanto, no campo do direito civil.

PARTE II – ASPECTOS REGISTRAIS DA PROPRIEDADE RURAL

1 I CONCEITO DE AMAZÔNIA: AMAZÔNIA BRASILEIRA E AMAZÔNIA CONTINENTAL

1.1 A questão da Amazônia brasileira

Como mencionado na introdução, a Amazônia Continental é composta por sete (07) repúblicas, Brasil, Bolívia, Colômbia, Equador, Peru, Suriname e Venezuela. A Amazônia brasileira é constituída por nove (09) estados federais: Acre, Amazonas, Amapá, Maranhão, Mato Grosso, Pará, Rondônia, Roraima e Tocantins.

A Amazônia brasileira representa um ecossistema macro inserida em um ecossistema maior ainda e complexo chamado Amazônia. A parte da Amazônia que está localizada no território brasileiro é denominada Amazônia do Brasil ou Amazônia Brasileira.

O ecossistema macro da Amazônia constitui um domínio de 3.500 km2, correspondente a 69,5% de todo o universo da Amazônia. Estão contidos nos países vizinhos e no Equador os restantes 29,5% demarcados por grandes fronteiras, totalmente cobertas pela imensa floresta amazônica.

Figura 2 Mapa A PAN-AMAZÔNICA – segundo concepção geopolítica do Tratado de Cooperação Amazônica 1978

Fonte: http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/ id/1112/749988.pdf?sequence=4

Mais além do rio Amazonas que tem sua desembocadura em território brasileiro,

outros de seus grandes afluentes que também desembocam na Amazônia brasileira têm suas nascentes nos países vizinhos, daí os grandes interesses internacionais direcionados para essa parte do globo terrestre, detentora de sua maior parte de água potável, o que seguramente em alguma época será a salvação da humanidade, tendo em vista o elevado crescimento demográfico, adicionado à escassez e o racionamento de tão precioso líquido.

O clima de toda a região é o tropical típico, quente e úmido. Sendo que há variações climáticas enormes, as precipitações de chuva são muitas e intensas. O predomínio da Floresta da Amazônia acaba trazendo algumas características típicas para essa região, entre elas a do contínuo arrasto do húmus, a lixiviação de nutrientes, o que impede alguns cultivos e plantações (MILARÉ, 2007, p. 626).

Outra questão peculiar da Amazônia são os povos da floresta, cujas reservas e cultura precisam ser respeitadas. O que, aliás, também tem sido um desafio, dada a grande exploração econômica e insustentável que está ocorrendo nesta região. Mais adiante, será abordado com mais detalhes esse problema das terras amazônicas e os povos indígenas, com uma abordagem sobre a Proposta de Emenda Constitucional PEC 215/2000.

No que diz respeito à vegetação, esta não é uniforme. Na verdade cerca de 20% da Amazônia brasileira são campos naturais, vegetação aberta há milhares de anos, cobrindo rochas, mesetas e formações de areia. Há a floresta de terra firme, densa e alta, extensa e muito úmida. Nas margens dos rios está a floresta inundável. Já no estado do Acre surgem florestas de bambu ocupando amplos espaços abertos e restringindo o povoamento vegetal. Não podem ser esquecidas as florestas abertas com cipó. Finalmente, há a floresta do estuário do rio Amazonas, inundada diariamente pelo refluxo de água doce sob a ação da maré. Com suas palmeiras de açaí e outras variedades, ela tem alimentado durante muitos séculos a população da costa. Assim é que, por sua natureza, a floresta do estuário é a mais bem gerida na Amazônia. (MILARÉ, 2007, p. 627).

O grande problema atualmente enfrentado nesta região tão importante para a biodiversidade mundial encontra-se, ecologicamente, no desmatamento e nas queimadas. Grande parte da região desmatada é destinada à pecuária, mas os dados levantados mostram que a abertura de espaços suplantou a produtividade da pecuária, mostrando grande desproporção entre os custos ambientais e os alegados benefícios econômicos.

De fato, o grande ecossistema se regula e se recompõe. No entanto, seria injustificável acreditar que isso seria suficiente e, assim, os riscos e ameaças não seriam tão grandes quanto parecem. Com todo o seu esplendor, o ecossistema da Amazônia é bastante fraco, porque ele é fechado em si mesmo: qualquer mudança significativa, nele, não pode adquirir as proporções de alteração global, não somente para a Amazônia e para o Brasil, mas também para o planeta Terra.

As Unidades de Conservação Ambiental na Amazônia brasileira estão sob o

ordenamento legal desde 1937, com a criação da Reserva de Itatiaia. Assim, a evolução histórica dessas unidades é acompanhada de 1937 até os dias atuais. E neste curto período de transformação, reserva-se à Constituição de 1988 o papel de difusor de água verdadeira, já que, ao realizar a regulamentação para o que foi denominado espaços territoriais protegidos, ela levou ao nascimento, em 18.07.2000, da Lei 9.985, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza SNUC (MILARÉ, 2007, p. 627).

Desta forma, a Constituição de 1988 foi um marco importante para a preservação do meio ambiente no Brasil e especialmente pela educação ambiental, na qual a preservação ambiental e a demarcação de territórios de maior importância e relevo tornaram-se possíveis.

Como mencionado, a base jurídica para a criação e a gestão de unidades de conservação está, atualmente, estabelecida na Lei 9.985/2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação-SNUC, regulamentando o 1.º, incisos I, II, III e VII, art. 225, da Constituição Federal.

Resultado de um longo processo de gestação, a Lei 9.985/2000 nasceu depois de incertezas, fluxos e refluxos, expectativas e ansiedades. Muitas dúvidas permaneceram sobre como instituir e como gerenciar essas áreas especialmente protegidas por causa do oportuno mandato constitucional.

A regulação da Lei do SNUC foi parcialmente feita pelo Decreto 4.340 de 22.08.2002. Esse instrumento procurou sanar as lacunas e detalhar os aspectos legais sobre várias questões ambientais, incluindo:

a) os aspectos legais relacionados à criação de unidades de conservação, b) a gestão compartilhada com Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público Oscips c) a exploração de bens e serviços, d) a indenização por significativo impacto ambiental, e) o reassentamento de populações tradicionais e) a reavaliação de categorias de unidades não previstas e, por último, a gestão das reservas da biosfera (http://www. socioambiental. org/uc/).

1.2 Amazônia Continental

De acordo com Nelson de Figueiredo Ribeiro (2005, p. 201-205), acrescentada aos citados países vizinhos, não integrantes da Amazônia florestal, está a Venezuela, detentora de 0,7% da Amazônia denominada hidrográfica, que alcança uma área de 6.869.344 km2.

Dessa Amazônia hidrográfica estão excluídas as Guianas, ficando limitada a bacia amazônica aos seguintes países: Brasil, com 72,6%, que ocupa uma área de 4.989.361 km2; Peru, 11,1% = 762.400Km2; Bolívia, 8,7% = 600.000km2; Colômbia, 5,0%= 336.583 Km2; Equador, 1,9 %= 130.000m2 e Venezuela, 0,7%= 51.000 km.

De acordo com a Lei 1.806, de 06 de janeiro de 1953 e suas sucessivas alterações ocorridas em razão da criação e divisão de Estados (províncias) brasileiras e por conta da inclusão e exclusão de países na Amazônia Florestal e na hidrográfica, ambas já mencionadas anteriormente, tratado de cooperação foi firmado entre os já mencionados países com o objeto de definir geopoliticamente suas respectivas áreas, e difícil era equacionar as dimensões da Amazônia Florestal, que mede 5.908.195 km2 e a Amazônia hidrográfica, excluindo a Guianas, com área de 6.869.344 km2.

A soberania do Brasil sobre os demais países da pan-amazônica está em possuir mais infraestrutura que se possa integrar com o resto do país, já que hoje ocorre somente por via aérea e por via terrestre.

Reconhece-se que, devido as suas dimensões continentais, seria mais econômico produzir a integração através da via fluvial, pelo rio Amazonas, já que envolve todos os países do Amazonas continental através de ferrovia, como de fato ocorreu com os Estados Unidos que consolidou a ocupação de todo o território com a construção de ferrovias que unem o leste ao oeste.

Fator importante da integração nacional promovida por esse país foi a promulgação da lei dos bens familiares (Homestead Act), que por volta do século XIX, depois da guerra de secessão, com exclusão do latifundiário, que introduziu uma estrutura agrária fortalecendo o imigrante, que recebia 160 de hectare de terra ao entrar no país, o mesmo ocorreu com o escravo liberado, ao invés do que ocorreu no Brasil em 1850, com a promulgação da Lei de terras, a Lei n. 601, pela qual este último não poderia converter-se em um proprietário de terras no País.

Outra estratégia para a ratificação da soberania sobre a Amazônia, como se havia dito em outra parte, seria a regularização de grande parte de suas terras através da criação de agências modernas e o fortalecimento institucional dos diversos órgãos da Administração Pública que trabalham nesta região.

Tendo em conta o apoio financeiro, econômico, científico e institucional promovido pelos países desenvolvidos de todo o mundo, assim como por organizações não governamentais realizam numerosas buscas, sua contextualização na globalização, de uma maneira relativa, serão fatores importantes para a preservação da soberania sobre seus respectivos territórios.

Nelson Ribeiro Figueiredo (2005, p. 530) conclui afirmando que “A ocupação da Amazônia seguiria uma orientação mais qualificada do que quantificada, isto é, por uma população que tenha melhor conscientização da questão geopolítica regional.”

1.3 Registro de Terras no Brasil e a questão na Amazônia brasileira

A primeira Lei de Terras no Brasil (Lei nº 601 de 1850), segundo Edmundo Zenha (1952, p. 432), teve um espírito “puramente de ordem colonizador”. Para ele, todo o

resto nada mais era senão consequência, já que seus principais assentos consistiam, fundamentalmente, de um lado, em proibir a transferência graciosa de terras públicas a particulares e, de outro, em legitimarem-se as posses já formadas. Assim, “estaria o imigrante colocado diante de um quadro já estabelecido, devendo entregar-se profundamente ao trabalho agrícola a fim de amealhar os recursos necessários ao pagamento das “colônias” que lhe eram destinadas”.

Boris Fausto (2003, p. 196) assevera que:

> [...] a Lei de Terras foi concebida como uma forma de evitar o Acesso em à propriedade da terra por parte de futuros imigrantes. Ela estabelecia, por exemplo, que as terras públicas deveriam ser vendidas por um preço suficientemente elevado para afastar posseiros e imigrantes pobres. Estrangeiros que tivessem passagens financiadas para vir ao Brasil ficavam proibidos de adquirir terras, antes de três anos após a chegada. Em resumo, os grandes fazendeiros queriam atrair imigrantes para começar a substituir a mão-de-obra escrava, tratando de evitar que logo eles se convertessem em proprietários. [...]

Desde essa época já se dividia as classes sociais, imigrantes, escravos e senhores feudais. Eis o que é relatado por Zenha:

> Além de impedir a concessão gratuita de terras (exceto as situadas nos limites do Império com países estrangeiros, em uma faixa de dez léguas), a Lei n° 601 organizou o espaço agrário brasileiro, com a caracterização do que seriam as terras devolutas, com a revalidação das sesmarias e com a legitimação das ocupações primárias. Depois, a Lei de Terras revalidava, em seu artigo 4°, as sesmarias ou outras concessões do Governo Geral Provincial, que houvessem caído em pena ou multas impostas pelo rei, mas que apresentassem cultivo ou princípio de cultura e morada habitual do sesmeiro ou concessionário; e, em seu artigo 5°, legitimava as posses mansas e pacíficas adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se achassem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada habitual do respectivo posseiro ou de um seu representante (entendida tal legitimação como atribuição do domínio). Com a revalidação das sesmarias e a legitimação das posses, dá-se, em definitivo, a privatização de extensas frações das terras brasileiras, remanescendo como públicas –patrimoniais ou devolutas –aquelas que não se incluíssem entre as privatizadas.

Por força do Decreto regulamentador da citada lei, preleciona o eminente professor José da Costa Porto, in Formação Territorial do Brasil- Brasília -Fundação Petrônio Portela. 1982, pág. 63, que o governo imperial utilizou das autoridades eclesiásticas para proceder ao registro paroquial, ou do vigário, por que, a igreja, seria, à época, a única instituição que abrangia todo o território nacional.

Reportando sobre o Registro Paroquial, é de se destacar que ele se tornou obrigatório por força do artigo 13 da Lei 601/1850, regulamentada pelo Decreto 1.318, em 30 de janeiro de 1854, objetivando cadastrar terras possuídas por particulares, decotando-

as das terras públicas.

De acordo com os citados dispositivos legais o registro paroquial consistia na declaração unilateral de posse, firmada por particulares detentores de áreas de terras, elaborada em duas (02) vias, entregues ao vigário da igreja católica, que devolvia a primeira ao declarante, mandando arquivar a outra em livros de sua freguesia.

Esses detentores de terras eram aqueles titulares de concessões regulares de sesmarias bem como daquelas não confirmadas e/ou revalidadas; de posses transferidas por títulos legítimos, de posses legitimadas, de aforamentos de usufrutuário etc.; ressaltando que nenhum deles tinha seu pleno domínio.

A propósito eis o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo no recurso, não provido, JTJ 137/595, assim resumido:

EMENTA: Registro de imóveis Registro Paroquial Lei Imperial 601, de 1850 -Origem em simples declaração unilateral de posse, não vale como título de domínio -Registro negado Dúvida procedente -Recurso não provido.

Em que pese a criação de um Estado laico e de todos os avanços até atingir o tecnológico, é de se reconhecer que muitos registros de imóveis, ainda padecem de vícios insanáveis, quer seja quanto àqueles expedidos na vigência da Lei de terras de 1850, quando esses eram efetuados pelo pároco “registros do vigário”, através de declarações unilaterais sobre as “posses” ocupadas pelo interessado que a seu bel prazer nelas inseriam áreas irreais, quer seja modernamente, na vigência das demais normas disciplinando a regularização fundiária, com destaque para a emissão de vários títulos sobre a mesma área (sobreposições) e/ou seus deslocamentos “plotagem” em diferentes áreas, muitas vezes incidindo sobre reservas indígenas etc.

Ao deparar com esse estado de coisas, o Juiz Auxiliar da Presidência do Conselho Nacional de Justiça do Brasil, Dr. Antonio Carlos Braga Jr. afirmou que “o registro de imóveis precisa ser construído do zero no Brasil”. (JUS BRASIL, 2012, s/p.).

Prosseguindo, de acordo com o renomado Magistrado, estudo do Instituto de Pesquisa Econômica aplicada (IPEA), revelou que se o Brasil tivesse segurança jurídica contabilizaria um aumento do Produto Interno Bruto, equivalente ao Estado de São Paulo, seu detentor de mais de 40% (quarenta por cento).

Em última análise, ele asseverou que a regularização de terras na Amazônia fortalece o Poder Judiciário na busca de segurança jurídica para os verdadeiros proprietários das terras brasileiras.

INCRA | Quem afirma é o TCU, que finalizou uma auditoria no órgão demonstrando inúmeras irregularidades. Ministro determinou sindicância e ação do MPF

MT tem o dobro de áreas tituladas

Figura 3 Reportagem Diário de Cuiabá 07 e 08 de setembro – 1976

Cumpre ressaltar que a questão das terras brasileiras, em especial na Amazônia, é uma situação deveras complexa, que demanda uma posição firme governamental e o envolvimento de diversos níveis da administração pública para uma possível solução.

É patente que os conflitos de terra nesse imenso território envolvem o poder. No site da Câmara dos Deputados, encontra-se esta questão com destaque. Em especial, a demarcação das terras indígenas tem sido objeto de discussão há tempos. Há uma proposta de emenda constitucional (PEC) de 2000, que se arrasta até hoje e apresenta a seguinte proposição:

> Aguardando Parecer do Relator na Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer à Proposta de Emenda à Constituição nº 215-A, de 2000, do Sr. Almir Sá e outros, que “acrescenta o inciso XVIII ao art. 49; modifica o § 4º e acrescenta o § 8º ambos no art. 231, da Constituição Federal” (inclui dentre as competências exclusivas do Congresso Nacional a aprovação de demarcação das terras tradicionalmente ocupadas pelos índios e a ratificação das demarcações já homologadas; estabelecendo que os critérios e procedimentos de demarcação serão regulamentados por lei), e apensadas. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2013, s/p.).

A situação vem se arrastando há anos porque envolve questões de poder relacionadas à terra, o que se pode identificar, claramente, no texto sobre Direitos Humanos, intitulado Decreto do governo esquenta debate sobre demarcação de terras indígenas, publicado em janeiro.2014 no site da Câmara Legislativa do Brasil:

> Assunto polêmico em debate há vários anos na Câmara dos Deputados, a

> demarcação de terras indígenas promete esquentar ainda mais os ânimos entre parlamentares, ambientalistas e representantes do agronegócio em 2014. Além da Proposta de Emenda à Constituição 215/00, em análise na comissão especial, que submete ao Congresso Nacional a decisão final sobre as demarcações, os deputados discutirão o projeto de novo decreto do governo sobre o tema, que já divide opiniões. O ponto mais polêmico da proposta, em debate no Ministério da Justiça, é a inclusão de nove ministérios no processo de análise dos pedidos de novas delimitações de comunidades indígenas. Para o presidente da Frente Parlamentar em Defesa dos Povos Indígenas, deputado Padre Ton (PT-RO), por exemplo, a mudança é desnecessária e tem como único objetivo "a diminuição ou retirada de poderes da Funai [Fundação Nacional do Índio]". Na avaliação do parlamentar, o atual decreto (1.775/96), que regulamenta o tema, revela-se suficiente. "Ele já é longo e burocrático. Não é verdade que toda a coordenação e a decisão sobre demarcação de terras indígenas ficam nas mãos da Funai, porque os processos são discutidos com prefeituras, com os estados e o próprio ministro da Justiça", argumenta. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2014, s/p.)

1.4 Da georreferenciação de Imóvel Rural e sua respectiva certificação junto ao INCRA

Surgiu no Brasil com a promulgação da Lei nº 10.267, de 2001, que criou o Sistema Público de Registro de Terras, regulamentado por meio do Decreto nº 4.449/02 e alterações posteriores, ao estabelecerem a obrigatoriedade do georreferenciamento de imóveis rurais, instituíram um programa que objetiva conhecer a efetiva distribuição, concentração, regime, uso e posse da terra no país, com informações precisas que permitam o gerenciamento e o planejamento de políticas agrárias e agrícolas, estabelecendo uma interconexão entre o registro do imóvel mantido pelo Cartório e o cadastro do imóvel, mantido pelo INCRA, que inobstante possuírem finalidades e objetivos específicos, com áreas de interesse comum, qual seja, a perfeita identificação e localização dos imóveis, diferem no sentido de que o Registro visa dar autenticidade, segurança, publicidade e eficácia real à aquisição do imóvel, ao passo que o Cadastro tem objetivos fiscais e para fins de desapropriação, com o intuito de se promover a Reforma Agrária, além de pretender a determinação física do imóvel e a identificação das áreas destinadas às reservas legal, técnica e demais espécies de limitações administrativas, dispostas no vigente Código Florestal , tanto para as áreas tituladas como para as não tituladas.

Sem dúvida, que a Lei nº 10.267/2001 e seus decretos regulamentadores, têm importância fundamental para o fortalecimento dos direitos reais no Brasil, haja vista que acolhe necessidades sociais, proporcionando transparência e segurança para a livre circulação de bens e riquezas, bem como, crédito lastreado em garantias seguras.

Evidencia-se, também, o combate à grilagem de terras e a implementação de rápido processo de regularização fundiária para os quais um cadastro imobiliário e um registro de imóveis seguros são indispensáveis.

É de se observar que o georreferenciamento e a certificação já são exigidos pelo

registrador de imóveis, em qualquer situação de transferência do imóvel, desmembramento, remembramento e unificação, atualmente para área igual ou superior a 250 hectares, por força do Artigo 50, do Decreto 9.311/17, a partir de 20 de novembro do ano 2023, passarão a ser exigidos de todo e qualquer imóvel, independentemente da área, observando-se o que determinam as Leis 10.267/01 e 10.931/01, regulamentadas pelos Decretos 4.449/02 e 5.750/05, 7.260/11 e 9.311/18.

AFOLHA

CARTÓRIO DE CAMPO NOVO REALIZA O PRIMEIRO GEOREFERENCIAMENTO DO BRASIL

Figura 4 Reportagem – Afolha de Parecis – 04 – junho – 2004

Os diversos seminários e a organização de eventos similares, tendo como integrantes: tabeliães, registradores, geomensores, representantes dos órgãos governamentais, notadamente INCRA, INTERMAT, IBAMA, FAMATO e os operadores do Direito, são especialmente importantes, pois contribuirá para que todos os envolvidos tenham consciência do trabalho que estão realizando e de como o resultado de tal trabalho influencia em um processo de reformas que buscam o desenvolvimento econômico do país, o desenvolvimento do crédito hipotecário, a derrubada de velhos conceitos e dos modelos antigos, a diminuição dos riscos, a captação dos investidores estrangeiros etc.

Fazendo-se as considerações sobre o tema em evidência, esperamos contribuir para o esclarecimento e para o despertar da importância da matéria, que muito ainda tem para florescer.

Ainda que a legislação tenha evoluído nesse sentido, notadamente com a

promulgação da Lei 10.267 de 2001, denominada Lei do georreferenciamento, a propriedade rural passou a ser identificada de forma precisa, fazendo com que ela represente o exato espaço físico ocupado pelo imóvel identificado de acordo com seu cadastro no órgão oficial, aqui representado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Assim, de acordo com os artigos 176 e 225 da Lei 6.015/73, modificada pela Lei 10.267/01 (denominda Lei do georreferenciamento), regulamentada pelo decreto 4.449/02, a descrição gráfica do imóvel deverá conter os pontos limites obrigatoriamente ligados ao sistema geodésico brasileiro.

Acompanha os trabalhos técnicos acima referidos anuência de todos os confrontantes, declarando que seus direitos de vizinhança foram respeitados e que não houve alteração das divisas do imóvel georreferenciado.

Renomados doutrinadores prelecionam que a legislação do georreferenciamento em vigor é muito ambiciosa, pois pretende, em curto espaço de tempo e às custas dos produtores rurais, solucionar o sério, antigo e complexo problema fundiário do Brasil.

Advertem que devemos ter em mente que a Lei do Georreferenciamento não foi promulgada com o intuito de criar ou extinguir direitos reais, mas sim identificar as terras devolutas, combatendo a sobreposição de áreas e as fraudes decorrentes e que os objetivos por ela almejados somente serão alcançados com maior facilidade e eficácia se houver sintonia entre geomensores, oficiais do registro de imóveis, operadores do direito e técnicos do INCRA e do INTERMAT, sob pena de estar a legislação comentada entre as que cairão em desuso.

Manifestando sua preocupação sobre a imediata aplicabilidade da lei em comento, o renomado mestre Walter Ceneviva, em recente entrevista, argumenta que o georreferenciamento é muito útil, mas veio num momento difícil. Há enormes extensões de terras na Amazônia, e em menor proporção também em outros Estados da Federação, cuja qualificação precisa e tranquila ainda desperta dúvidas.

Separar o Público do Privado, a posse da propriedade, eis o grande desafio. Essa dificuldade acha-se explícita na Portaria nº. 21, de 28 de março de 2005, em que o INCRA-MT, por 60 dias, suspendeu a certificação prevista da Lei do Georreferenciamento, reconhecendo a existência de 3,4 milhões de hectares de terras públicas, distribuídos em 152 (cento e cinquenta e dois) imóveis abrangendo 58 (cinquenta e oito) municípios do Estado de Mato Grosso e que se encontram em sua maioria irregularmente ocupadas, bem como as terras situadas em faixa de fronteira nesse estado.

Por tudo isso em 28 de março de 2005, por prazo indeterminado, o mesmo INCRA, mediante portaria n° 21, suspendeu as certificações pelo prazo de 60 dias ou até que seja incluída na base de dados do INCRA, áreas da União, projetos de assentamentos e áreas de fronteira, tornando sem efeito todas as certificações expedidas nos municípios de Mato

Grosso, que ainda não tinham sido registradas pelos Cartórios de Registros de Imóveis (60 dias não foram suficientes para essa pretensa inclusão de dados, daí sua prorrogação sine die).

PORTARIA N° 21, DE 28 DE MARÇO DE 2005

O SUPERINTENDENTE REGIONAL DO INCRA EM MATO GROSSO, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16 da Estrutura Regimental, aprovada pelo Decreto 5.011, de 11 de março de 2004, e no art. 29, incisos V e VI no Regimento Interno do INCRA, aprovado pela Portaria/MDA/ N° 164, de 14 de julho de 2000, publicada No DOU do dia 17 do mesmo mês e ano.

CONSIDERANDO a existência de 3,4 milhões de hectares de terras públicas, distribuídos em 152 (cento e cinqüenta e dois) imóveis abrangendo 58 (cinqüenta e oito) municípios do Estado de Mato Grosso e que se encontram em sua maioria irregularmente ocupadas, bem como as terras situadas em faixa de fronteira nesse Estado.

CONSIDERANDO os esforços envidados por essa Autarquia Federal manifestado nos inúmeros litígios judiciais em que procura reaver a plena disponibilidade dos imóveis de seu patrimônio, para após isso, dar-lhe destinação econômica compatíveis com os interesses sociais.

CONSIDERANDO as informações prestadas pelo Coordenador do Comitê Regional de Certificação (OS/N° 206/03) de que a grande maioria das terras públicas, sejam elas áreas arrecadadas, projetos de assentamento ou terras situadas na faixa de fronteira, não se encontram lançadas na base de dados do INCRA, possibilitando a certificação sobre terras públicas. Assim sendo, no intuito de preservar o Patrimônio Público Federal, resolve:

ART. 1° Suspender pelo prazo de 60 (sessenta) dias, ou até que sejam concluídos a inclusão na base de dados do INCRA de todos os imóveis de propriedade da União Federal, dos projetos de assentamento e das terras localizadas na faixa de fronteira, a Certificação prevista na Lei N° 10.267/01, regulamentada pelo Decreto 4.449/02, e pela Instrução Normativa n° 13 de 17 de novembro de 2003, de todos os imóveis rurais localizados neste Estado.

ART. 2° Tornar sem efeito todas as certificações expedidas nos referidos municípios que ainda não foram devidamente registradas pelos Cartórios de Registro de Imóveis até a data da publicação da referida Portaria, bem como rever todas as certificações emitidas e que já foram levadas a registro para aferir a incidência sobre terras da união, para seu posterior cancelamento, se necessário.

ART. 3° Criar um Grupo de Trabalho, para que dentro estabelecido, proceda a alimentação da base de dados do INCRA e reanalise todos os processos administrativos, dos procedimentos técnicos e jurídicos adotados até a expedição da Certificação prevista na Lei N° 10.267/01.

ART. 4° Determinar ao Grupo de Trabalho a ser formado, o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, para conclusão e entrega final do Relatório circunstanciado sobre o assunto que lhes foi delegado.

ART. 5° Revogar a PORTARIA/ INCRA/SR-13/MT/N° 002/05 publicada no DOU do dia 16 de fevereiro de 2005, face a maior abrangência da presente portaria. Esta portaria entra em vigor na presente data de sua publicação.

Sabe-se que o que motivou a emissão de tal link na portaria foi à ausência de um banco de dados do INCRA no qual contivessem todos os imóveis de propriedade da União, dos Projetos de Assentamentos, das terras indígenas, e daquelas localizadas na faixa de fronteira, somado a inúmeras denúncias de irregularidades praticadas por funcionários do citado órgão.

Em notícia divulgada pela revista mundo geo, segundo informações obtidas junto ao Ministério do Desenvolvimento Agrário, em três meses estaria pronto um esboço desse esperado banco de dados, acessível pela Internet, a ser gerenciado pelo INCRA e Secretaria da Receita Federal e vinculado ao Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR). Isso quer dizer que, o Brasil, em 2007, em sintonia com a lei do georreferenciamento, ganharia um novo mapa fundiário, para o qual o Governo Federal investiria 10 milhões de reais. (detalhes em http://acervofundiario.incra. gov.br/i3geo/interface/incra. html?t0ngca4cie7k8hdgbv4fj70tv5).

Decorridos mais de sete anos, enfim, o mapa foi disponibilizado, porém incompleto quanto aos dados prometidos; quais sejam: imóveis de propriedade da união, reservas indígenas e outros. Dele, consta que cerca de 5,2 milhões de propriedades rurais estão atualmente registradas, o que corresponde a somente 60% do território brasileiro. Considerando que o território tem uma área de 8.511.965 km, sobre o restante de 40% das propriedades existentes nos 3.404.782 km de área, não há, pois, dados seguros.

1.5 Desjudicialização dos atos voluntários

Por força da Lei n. 11.441/07, tornou-se possível aos interessados optarem, em certos casos, através dos serviços notariais.pela lavratura de escrituras de inventários, partilhas, divórcio/separação amigável

Trata-se de um processo gradativo de desjudicialização dos atos jurídicos, antes privativo do Poder Judiciário, facultativamente migrado para os serviços notariais, em casos especiais onde houver consenso entre os contratantes maiores e capazes.

Essa inovadora medida foi adotada pelos Poderes Executivo e Legislativo, atendendo ao denominado pacto federativo, objetivando desafogar o Poder Judiciário, exclusivamente naqueles casos onde não houver litígios, atendidos os requisitos supra aludidos.

Dando continuidade a esse avanço no âmbito das atividades notariais e registrais, é de se destacar que desde 22/10/2008 por determinação do Poder executivo, decreto s/n, foi criado um Grupo de Trabalho Interministerial, objetivando dentre outras coisas, revisar a legislação atual, bem como elaborar propostas para o aperfeiçoamento dos serviços notariais e de registros.

Assim, por iniciativa da Receita Federal do Brasil, nos dias 7 a 9 de outubro do corrente ano, foi realizado em Brasília-DF o 1º. Seminário Nacional, denominado REDE DE

GESTÃO INTEGRADA DE INFORMAÇÕES TERRITORIAS, ocasião em que se criaram grupos setoriais para reunir com a área líder do projeto (MF/RFB) que consolidará a visão do todo.

De acordo com a proposta da RFB, os grupos setoriais, assim divididos, terão as seguintes atribuições:

Produtores/Usuários = Produzir informações, inserir dados, atualizar, editar e criar suas próprias camadas de informações para consulta.

Usuários: Órgãos que irão apenas consultar dados em perfis específicos.

Regulamentação: Pessoas que não são usuários, nem produtores de informações, mas atuarão na regulamentação.

Inovação maior do projeto de autoria da RFB, propõe armazenar as informações que se constituirão no inventário oficial e sistemático do território nacional, a ser desenvolvido com tecnologia de banco de dados apropriada para Sistemas de Informações Geográficas (SIG), culminando assim com a criação de um cadastro técnico nacional, pelo qual cada imóvel urbano ou rural, identificado por uma chave alfanumérica, terá sua localização física perfeitamente definida com as coordenadas do polígono,

Destaca-se que a criação desse tão esperado cadastro, i regulamentado pelo Decreto nº 8.764/16, muito contribuirá para que o Brasil real seja também um Brasil legal

Não se pode negar que, gradativamente, os objetivos propostos estão sendo alcançados, em especial aqueles que visam maior intercâmbio entre as bases de dados dos serviços notariais e de registros, o poder judiciário e o público em geral, com vistas a política de combate a fraude, corrupção e lavagem de dinheiro etc.

Quanto a benefícios específicos visando desenvolvimento sócio/econômico do País, esses serão logo observados em face de maior arrecadação do imposto de renda, ITBI, ITCMD, ITR, IPTU etc., eis que imóveis rurais e urbanos, uma vez regularizados, sairão da informalidade.

Vê-se que o projeto em comento fomentará o mercado imobiliário, principalmente o registro de imóveis, permitindo o proprietário a ingressar no mercado formal, com a regularização jurídica de sua propriedade,

No que tange à regularização fundiária urbana, definida pelo artigo 46, da lei 11.977/09, buscar-se-á, através de procedimentos notariais e registrais, com apoio das Corregedorias de Justiça dos Estados, a regularização de assentamentos irregulares e titulação de suas ocupações, de modo a garantir o direito social e a vida em pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

No âmbito rural o mesmo procedimento passou a ser adotado em Mato Grosso, a partir do Provimento 36/2013, editado pela CGJ, seguindo o exemplo do RS, que há muitos anos o editou através do Provimento 39/95 da CGJ por iniciativa do Des. Decio Erpen e

do Registrador de imóveis Lamana Paiva, então Corregedor e respectivamente Secretário Geral do Tribunal de Justiça daquele Estado

Em 24 de janeiro de 2011, através do Provimento CGJMS n. 55, o vizinho MS, também regulamentou o procedimento de regularização de parcelas de imóveis rurais registrados em condomínio.

Objetivando também a regularização das parcelas de imóveis rurais registradas em condomínio pro-diviso, sob a denominação de "terra legal "; semelhantes tem sido tais procedimentos em MT, fundamentando-se no provimento 37/2013-CGJ, com abrangência para quaisquer glebas rurais, sem distinção entre as oriundas de condomínios em que seja impossível definir a área maior e seus respectivos condôminos, daqueles dentro de área maior identificada e da qual sejam eles conhecidos.

Destinado tão somente à Amazônia brasileira, no 04 de novembro de 2013, foi editada pelo Corregedor Nacional de Justiça, Min. Francisco Falcão, orientação CNJ n. 05, publicada no D.J.E: 07-11-2013, normas sobre o procedimento de averbação de descrição georreferenciada de Gleba Pública Federal na Amazônia Legal previsto nos arts. 3º. e 4º. do Provimento n. 33/2013 da CNJ.

Vale destacar que a orientação acima é resultado de PP n. 00056000-75.2013.2.00.000, da realização de evento na capital Cuiabá-MT, nos dias 25 e 26 de julho de 2013, entre o Programa Terra Legal e a Associação dos Notários e Registradores, onde foi elaborado pelos participantes dos nove (09) Estados da Amazônia Brasileira (G-9), dentre eles o IRIB, representado pelo autor dessa pesquisa, um documento denominado "Carta de Cuiabá".

Na condução da preparação com vista ao evento noticiado, merece destacar o empenho do chefe de Divisão CERFAL/MT, Ronaldo Miguel, dos Registradores de Imóveis, Maria Aparecida e Bruno Becker; presidente e respectivamente secretário da ANOREGMT, coordenados pelo Secretário Geral da CERFAL, Sergio Lopes e sua equipe que se deslocaram de Brasília DF para o fim colimado.

Não se pode olvidar que tudo começou a partir da vigência da Portaria n 70/2011 que instituiu a Comissão de Regularização Fundiária e de Registros Púiblicos, idealizada pelo Desembargador Marcio Vidal, então Corregedor de Justiça do Estado de Mato Grosso, seguindo por seu sucessor, Desembargador Sebastião de Morais Filho..

Referida Comissão ha cinco anos vem reunindo mensalmente sob a presidência do Juiz Auxiliar da Corregedoria de Justiça; na Administração anterior, Dr. Lídio Modesto e na atual, pelo Dr. Antonio Peleja, com a participação dos mais diversos seguimentos da sociedade e dos poderes constituídos, dentre os quais se destacam o MDA/INCRA, INTERMAT; IRIB; ANOREGMT; ABRAGEO, UFMT, OAB, FAMATO, CASA CIVIL; AASSEMLEIA ESTADUAL LEGISLATIVA e outros.

Mesmo reconhecendo o esforço de grande parte de registradores do sul, sudeste e agora também do Centro-Oeste do País, não se pode esquecer que o Brasil é uma república e notório é que grande parte das outras duas regiões, Norte e Nordeste do Brasil, salvo exceções, necessitam ser integradas ao resto do País, objetivando acompanhar o avanço tecnológico dos dias atuais.

Descentralizar, integrar para não entregar são palavras de ordem, lembrando que qualquer semelhança entre o slogan dos anos 70 (colonização da Amazônia) e a vulnerabilidade vivida pelos notários e registradores do Brasil é mera coincidência.

Dúvida não há de que todos os esforços em regulamentar a mencionada Lei serão ineficazes se não houver compartilhamento entre todos os atores que se apresentam nesse cenário, quais sejam: Receita Federal, INCRA, Justiça e polícia Federal e Estadual e, sobretudo, os notários e registradores pelos relevantes e imprescindíveis trabalhos realizados em prol do povo e do Estado brasileiro, por meio de delegação pelo poder judiciário, conforme, aliás, preceitua o art. 236 da CF/88.

Quem participou nos últimos dias 23 a 25 de outubro de 2013, do II ENCONTRO DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES DA REGIÃO NORTE, promovida pela CGJRO, realizado em Porto Velho, pode constatar que a palavra de ordem também foi INTEGRAÇÃO. Lá se fez presente o autor dessa pesquisa, atendendo designação do Presidente Ricardo Basto, representando o IRIB, presente o conferencista, Professor Ricardo Rabinovich Berkman -Diretor dos Cursos de Doutorado da Universidade de Buenos Aires, que lecionou sobre O Direito e a Justiça na Visão da América Latina, que ao final assim proclamou:

A soberania brasileira está comprometida e assim entende porque leis imperiais subsistem por obra dos denominados países ricos, segundo os quais as maiores riquezas estão nas mãos dos Países que mal sabem administrar a si mesmos, fazendo assim uma clara alusão à Amazônia continental, na qual se insere a brasileira. O preclaro Mestre Rabinovich Berkman preleciona que somente haverá integração se houver respeito entre os envolvidos. Remata, asseverando que enquanto existirem pessoas que pensam ser superiores, integração não haverá.

1.6 Da “grilagem” na região da Amazônia

Discutir sobre a ocupação de terras na Amazônia Brasileira, sobretudo nos Estados de Mato Grosso; Pará, Amazonas, passa inevitavelmente pela denominada “grilagem“ de terras, o que não é novidade alguma para quem a conhece. O que é grilar terras? “Grilagem é a apropriação indevida da terra.”

Valendo-se do dicionário HOUAISS-2006, p. 331, eis a sua definição: “Grilar é fazer títulos falsos de terra”. O grileiro é, portanto, a pessoa que falsifica documentos para, de forma ilegal, tornar-se dono por direito, de terras devolutas ou terra de terceiros e constitui fato que se verifica com frequência no Estado do Amazonas e porque não dizer em todo

o Norte, Nordeste e Centro-Oeste do Brasil e que repercute negativa e intensamente em toda a sociedade.

Paraguassú Éleres, defensor público em Belém-PA, agrimensor e mestre em Direito agrário, por ocasião do ciclo 2007 de encontros regionais promovidos pelo Instituto de Registradores do Brasil ao tratar da grilagem de terras, o fez classificando-a de duas formas: particular e institucional.. (cf. pag. 78-Boletim IRIB em revista nº 333-2007), explicando que o Brasil é uma terra de grileiros, pois pelo tratado de Tordesilhas, o Brasil estaria limitado entre Belém-PA e Laguna-SC, uma vez que a linha vertical de polo a polo, a partir do meridiano de Cabo Verde, passava entre essas duas cidades.

Segundo o renomado professor, relata a história oficial que entre os anos 1580 e 1640, os luso-brasileiros valeram-se do fato de que a Espanha e Portugal tinham a mesma bandeira para adentrarem o território, que aumentou 268% (duzentos e sessenta e oito por cento), formando um território de 8.511.965 km2, cuja posse é mantida pelo Brasil.

Paulo Bonavides, in Teoria do Estado, no capitulo intitulado "A crise da integridade do Estado: A mexicanização da Amazônia e O Assalto à Soberania, (6ª. Ed. São Paulo: Malheiros, faz uma comparação analógica entre a tomada de terras do México pelos Estados Unidos século XIX. No dizer do Preclaro Mestre Paraguassú, "aquilo foi de fato uma grilagem, uma parte da Califórnia, os americanos compraram, mas o resto foi tomado".

Sob o título acima eis o ofício circular número 06/2006-MDA, recebido pelos registradores de imóveis de Mato Grosso, dentre eles o autor dessa investigação pesquisa que o respondeu e dele recebeu elogios sobre o exercício de sua atividade profissional, tão logo assumiram a titularidade dos Serviços Registrais que lhe foram outorgados pelo Poder Pútivo

CEP: 78050-970 Cuiabá/MT

Junte-se.

Expeça-se ofício circular aos Diretores de Fórum do Estado, enblico. Subscrito pelo Ministro de Estado do Desenvolvimento Agrário, solicitando informações sobre o tipo de providências ou cautelas que eles vêm tomando no que se refere ao registro de terras rurais envolvidas em conflitos coletivos de posse, visando evitar a "grilagem" de terras públicas. caminhando-lhes, para as providências necessárias, cópia deste expediente, para a fiscalização necessária junto aos Serviços Notariais e de Registro do Estado.

Comunique-se o subscritor. Após, arquiva-se.

Cuiabá, 31/03/06

MDA

OFÍCIO CIRCULAR N° 06 /2006 –

Assunto: Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registros Imobiliários

Brasília, 23 de março de 2006.

1. A Sua Excelência o Senhor Desembargador MUNIR FECURI Corregedor-Geral Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso Centro Político Administra-Como é do conhecimento de Vossa Excelência, o Poder Executivo, mediante os diversos órgãos envolvidos no assunto, particularmente este Ministério, por meio do Departamento de Ouvidoria Agrária e Mediação de Conflitos, e a Secretaria Especial dos Direitos Humanos, que constituiu a Comissão Especial de Combate à Violência no Campo, elaborou o Plano Nacional de Combate à Violência no Campo, cuja implementação está em andamento.

2. Ressalte-se que, entre outras medidas, o Poder Executivo está criando Ouvidorias Agrárias na maioria dos Estados da Federação, propondo projetos de lei e elaborando normas jurídicas objetivando dotar as autoridades envolvidas em questões da terra de instrumentos legais que garantam a aplicação da lei aos casos concretos de maneira a prevenir, resolver os conflitos agrários e garantir os direitos humanos e sociais das partes envolvidas nos embates fundiários.

3. Assim é que, a par do grande esforço que a Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça tem concentrado no âmbito do Estado de Mato Grosso, para combater a grilagem de terras, aproveito o ensejo para sugerir, respeitosamente, a fiscalização acurada dos Serviços Notariais e de Registros Imobiliários, especialmente no que concerne ao procedimento de registro de terras rurais, com ênfase naquelas envolvidas em conflitos coletivos pela posse, uma vez que a grilagem de terras tem origem principalmente na falta de controle e fiscalização sobre os registros públicos, que muitas vezes ocorre com a conivência de serventuários que registram áreas sobrepostas ou criam registros sem procedência, isto é, sem o legítimo destaque do patrimônio público para o particular.

> Finalmente, colho a oportunidade para expressar a Vossa Excelência os meus agradecimentos e a certeza de que as ações do Poder Executivo somadas à preciosa e inestimável colaboração do Poder Judiciário contribuirão, sem dúvida, para combater a grilagem de terras públicas na zona rural, facilitando, assim, a execução do Plano Nacional de Reforma Agrária no Estado de Mato Grosso.

Eis a resposta que foi dirigida ao senhor Ministro, através da MM. Juíza Corregedora e Diretora do Foro:

Ofício 119-2006 Campo Novo do Parecis – MT, 09 de maio de 2006.

MM.ª Juíza,

Em atenção ao ofício n. 084/06, informo a Vossa Excelência que, na prática dos atos

de meu ofício tenho adotado, dentre outras, as seguintes providências e cautelas:

Todos os títulos protocolizados neste cartório são previamente qualificados objetivamente, conforme check-list, atualizado sempre que ocorra algum fato novo.

Ao analisá-los, procura-se apontar a existência de eventuais obstáculos objetivos, impeditivos de seu registro, entregando Nota de Devolução daqueles cuja qualificação seja negativa.

Esse procedimento tem sido adotado tanto para o título extrajudicial quanto para o judicial, por entender que este último não está imune à citada qualificação (art. 172 e seguintes da Lei dos Registros Públicos 6.015/73, com destaque para os artigos 176 e 225).

No que tange à abertura de novas matrículas, com localização incerta, precária, e/ou sempre que suspeitarmos de sua procedência, observados, dentre outros fatos, também pela ausência de atos nela praticados nos últimos anos, além da correspondente certidão de inteiro teor, tem-se solicitado ao INTERMAT, ad cautelam, a cadeia dominical comprovada pela certidão de legitimidade de origem do título e mutações supervenientes, objeto da alienações, desmembramentos e ou remembramentos da área do imóvel descrita no primitivo título..

Cumprindo provimento da CGJMT, comunicamos todas as aberturas de MATRÍCULAS aos Cartórios de Registro de Imóveis de origem, para que encerrem as primitivas, evitando-se sua duplicidade.

Neste Serviço de Registro Imobiliário, averbamos os comunicados que recebemos de abertura de matrículas, relativas àquelas daqui derivadas, transferidas para outras circunscrições imobiliárias, bem como as indisponibilidades de bens e/ou bloqueio de matrícula, quando determinados judicialmente.

Acredita-se que essa novidade tecnológica, se aplicada corretamente, parece mudar o trato da questão, proporcionando maior segurança aos negócios jurídicos trazidos a registro.

Ao INCRA temos comunicado, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização (art. 4º do Decreto 4.449/02).

Em contra partida, lamentavelmente, o INCRA não vem cumprindo o disposto nos artigos 5º e 6º do citado decreto, ou seja, COMUNICAR a este cartório os novos códigos dos imóveis, cujas mutações lhe tenham sido informadas, a fim de serem averbadas nas respectivas matrículas.

Por parte do INTERMAT, temos recebido solicitação de certidão comprobatória de

títulos definitivos, licença de ocupação de solo, ou qualquer outro documento de domínio.

Essas solicitações sempre são formuladas, desprovidas de qualquer identificação, quais sejam proprietário e/ou possuidor, CNPJ, CPF/MF, Certificado de cadastro junto ao INCRA, nome da fazenda, gleba, área etc.

Em que pese nossa vontade em atendê-las, temos encontrado dificuldade, já que não possuímos o necessário banco de dados, que nos permita, com segurança, expedir a correspondente certidão, lembrando que o atual sistema de registro de imóveis brasileiro é meramente descritivo.

Por isso, há mais de dois 02 (dois) anos, aguardamos daqueles órgãos, que se mantêm silentes, maiores dados sobre os imóveis desta circunscrição imobiliária, incluindo MOSAICO DE ABRANGÊNCIA com restituições de suas respectivas áreas, em forma analógica e/ou digital (CD), em linguagem para AUTO CAD e/ou MICRO STATION (anexo cópia de ofício).

Somos todos membros dessa emperrada máquina chamada repartição pública. Os exemplos obtidos pela Justiça quanto às informações Junto ao Banco Central, INSS, Receita Federal; culminando com a penhora on line, demonstram que já é hora de diminuir a burocracia, e porque não dizer também hipocrisia de todos, pois o uso da tecnologia, com sucesso e segurança, substitui o processo convencional de consulta, feito através de ofício, cujas respostas, conforme se falou alhures, às vezes, nunca chegam.

Assim sendo, pedimos seja por Vossa Excelência, informado ao Senhor Ministro de Estado de Desenvolvimento Agrário e ao Superintendente e/ou Presidente dos citados órgãos a cerca dessa omissão por parte do INCRA e desatenção do INTERMAT em responder o que legalmente lhe é solicitado, eis que a perdurar essa falta de intercâmbio Cartório de Registro de Imóveis x INCRA/ INTERMAT, com os parcos recursos de que dispomos, dificilmente se evitaria as situações mencionadas no ofício nº. 06/2006/ MDA, datado de 23/03/2006.

Tomando conhecimento da sugestão apresentada pelo autor desse estudo, este recebeu de sua Excelência, Desembargador Gercino José da Silva Filho, Ouvidor Geral da Reforma Agrária, a mensagem, adiante digitalizada:

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
DEPARTAMENTO DE OUVIDORIA AGRÁRIA E MEDIAÇÃO DE CONFLITOS
SETOR BANCÁRIO NORTE, QUADRA 01, EDIFÍCIO PALÁCIO DO DESENVOLVIMENTO, 9º ANDAR, SALA [illegible], CEP [illegible], BRASÍLIA-DF

FAX/DOAMC/Nº [illegible]	DATA: [illegible]	Nº PÁGINAS: 1

Destinatário:	Remetente:
Ilustríssimo Senhor Doutor José de [illegible] Barbosa Oficial do Cartório de Registro de Imóveis Campo Novo do Parecis – Estado de Mato Grosso	Des. Gercino José da Silva Filho Ouvidor Agrário Nacional Brasília – Distrito Federal
Fax Nº (65) [illegible]	Fax Nº (61) 2107 [illegible]

Se a mensagem não for bem recebida, favor contactar (61) 2107 [illegible]

Senhor Oficial,

Tenho a elevada honra em dirigir-me a Vossa Senhoria visando acusar o recebimento do ofício 119, datado de 09 de maio de 2006, bem como agradecer-lhe pelas informações que prestou a respeito dos procedimentos adotados para a matrícula e o registro de imóveis rurais, e cumprimentá-lo pela pertinência das sugestões que apresentou, as quais estão sendo encaminhadas ao ministro de estado do Desenvolvimento Agrário, doutor Guilherme Cassel, ao presidente do Incra, doutor Rolf Hackbart e ao Superintendente Regional do Incra do Estado de Mato Grosso.

Atenciosamente,

Desembargador Gercino José da Silva Filho
Ouvidor Agrário Nacional e Presidente da
Comissão Especial de Combate à Violência no Campo

1.7 Da CPI (Comissão Parlamentar de Inquérito) na região da Amazônia

Do relatório final da CPI sobre a ocupação de terras públicas na Amazônia, pag. 44, concluiu-se que toda política governamental do Brasil sempre foi dirigida para as grandes empresas, que além dos limites supra, inicialmente 10 mil hectares; atualmente 2.500 ha, ocupam áreas muito maiores, constituindo assim latifúndios, fomentando altamente a desigual distribuição da terra e da riqueza rural encontrada, notadamente, em uma das regiões pesquisadas, mais precisamente no Estado de Mato Grosso, cuja divisão de terras de acordo com o citado relatório, fls. 55, fundamentando-se em dados oficiais, disponíveis no site www.incra.org.br, está assim constituída: 90% (noventa por cento) = latifúndio; 2,5 % (dois e meio por cento) = empresas rurais e 7,5% (sete e meio por cento) = pequenas propriedades.

Ao reverso, no Estado de Rondônia, onde predomina o minifúndio, 90% (noventa por cento) de suas terras são ocupadas por pequenos agricultores.

Relatórios das Comissões Parlamentares de Inquéritos (CPI DO SISTEMA FUNDIÁRIO 1979) e da ocupação irregular de terras públicas na Amazônia/2001– Arquivo Câmara dos Deputados, apresentam as seguintes críticas e sugestões, aplicáveis a lei do georreferenciamento, partindo do princípio de que decorridos mais de treze (13) anos, contados a partir de sua promulgação, vários são os entraves daquela época, presentes nos dias atuais, impedindo que a lei do georreferenciamento tenha sua plena eficácia.

Eis algumas críticas e sugestões colhidas das mencionadas CPIs, disponíveis no

arquivo do Congresso Nacional: site www.camaradosdeputados.gov. br

1. Sobre títulos expedidos pelo Brasil e pela Bolívia até 1904 (Relato de Canuto Assis –executor do INCRA em Rondônia, p. 12, CPI, p. 79.

2. Amir Lando – ex-senador e ministro, p. 21. CPI-79 Fracassos das atividades do Incra na Amazônia falta de qualificação técnica profissional competente para levar adiante a reforma agrária.

3. Mato Grosso é palco de maior invasão de terras indígenas do País – p. 28 CPI79.

4. Mato Grosso tem o dobro de áreas tituladas – Quem afirma é o TCU, que finalizou uma auditoria no órgão demonstrando inúmeras irregularidades Diário de Cuiabá07-8 do 9-2006.

5. Para governo, leis dificultam regularização na Amazônia. – Jornal O Estado de S. Paulo 15 de dezembro de 2008.

6. Britto quer a imagem de ´terra de ninguém` da Amazônia – OAB 26 de novembro de 2008.

7. No Pará, assim falou o ex-ministro Jarbas Passarinho: – p. 26-CPI 79 "Chego a pensar que a situação das terras no sul do Pará é de tal maneira difícil pelas anomalias jurídicas, pela superposição de títulos e outras irregularidades que não há solução possível".

8. O presidente Médici, à época, afirmou que "a Amazônia, terra sem homens, era a solução para homens sem terra", p. 26CPI-79.

9. Na exposição de motivos nº 005, p.26CPI79, Alysson Paulinelli, ex-Ministro e Hugo de Abreu, ex-Secretário Geral do Conselho de Segurança Nacional,Governo Geisel Concluíram que a lógica tirada a partir da dificuldade em se obter um título de propriedade, pode ser assim resumida: "é melhor grilar terras do que perder tempo com processos regulares de compra de terras do Estado [...]".

10. Caso pitoresco no Maranhão – disse o Senador da República José Sarney – ex-presidente da República (p. 33CPI 79) "comprei as benfeitorias e os cercados que existiam lá, não comprei o aforamento".

Figura 6 Mapa da Amazônia brasileira, formada por nove Estados da Federação, onde se concentram o maior número de irregularidades envolvendo títulos falsos

1.8 Estudo de casos de compra e venda na Amazônia do Brasil

Ao reverso do resultado nos citados julgamentos envolvendo o Estado e particulares, quando a parte interessada são os índios, outro foi o entendimento do Supremo Tribunal Federal, ao invalidar títulos expedidos há mais de um século.

Um desses julgamentos, porque as terras estão na Amazônia, mais precisamente no Estado de Roraima, despertou a atenção do mundo inteiro, tornando-se assim um dos mais importantes julgados daquele Tribunal. Trata-se do caso já citado no início desta obra, de demarcação da reserva indígena Raposa Serra do Sol, oriundo de uma ação popular que tramitou no STF por força da reclamação n. 2.833 (detalhes em www.STF.jus.br/arquivo/cms/noticiastf/anexo pet3388).

Valendo-se dos mesmos argumentos, quais sejam, de que a posse do índio é originária, não se confundindo com a posse do "branco", que física; aquela provada dentre outros através de estudos antropológicos, outra decisão foi proferida pela mesma Corte Suprema do País (Ação Cível Originária (ACO 312-) FUNAI x Ananias Monteiro da Costa, julgada em 0205-2012) declarando a nulidade de todos os títulos de propriedades cujas respectivas glebas estejam localizadas dentro da área da Reserva indígena Caramuru-Catarina-Paraguaçu.

Em ambas foi vencido o Ministro Marco Aurélio, que julgava improcedente a ação, argumentando que o Brasil poderia responder perante a comunidade internacional pelo desrespeito à Constituição da República, invalidando aos atos jurídicos e perfeitos.

O Jurista brasileiro, Sergio Bermudês, em prefácio de sua obra Vencedor e Vencido

(2006, s/p.), afirma que:

> O gosto de sentir a prevalência de seus votos não leva o Ministro MARCO AURÉLIO a buscar adesão do Tribunal, a custa de suas convicções, embora ele compreenda que por vezes, seja necessário abdicar de um entendimento pessoal e seguir a maioria, quando não se trata de transigir com os fundamentos da sua crença quanto ao modo de exercer a missão a que foi convocado. A divergência não o assusta, nem combale a sua determinação, ainda quando o deixe em posição solitária.

Outro exemplo está no estudo realizado por CUTRIM JR. e VARGA (2013), apresentado no Reencuentro de Saberes Territoriales Latinoamericanos, realizado no Peru, de 08 a 12 de abril:

> A floresta amazônica brasileira é considerada como a última fronteira natural do país. Suas potencialidades naturais atraem atenção do capital privado e do Estado, evidenciando um intenso processo de exploração econômica. No anseio brasileiro de ocupar esta região, elaboraram-se planos de desenvolvimento regional que viabilizavam a exploração ao custo do desmatamento da floresta para construção de empreendimentos agroindustriais e de obras de infraestrutura, que propagaram a ideia da abertura do grande espaço vazio demográfico. Paradoxalmente, essa ideia não reflete a realidade local e a exploração da floresta amazônica desencadeou uma série de conflitos socioambientais com as comunidades tradicionais da região, sobretudo as comunidades indígenas. No Maranhão, o processo de exploração da Amazônia começa com a ocupação por retirantes nordestinos que fugidos da seca, se alojaram nos vales férteis dos rios maranhenses para o desenvolvimento da agricultura e a criação de gado. Com isso, os indígenas que habitavam os altos cursos da bacia do pindaré e gurupi situados na Amazônia Legal, entraram em conflito com os novos ocupantes, principalmente devido à derrubada da floresta (CUTRIM JR; VARGA, 2013, p.1).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio desta investigação restou claro que o sistema fundiário brasileiro sofre irregularidades desde os primórdios e atualmente requer esforço concentrado de todos aqueles envolvidos com a questão em evidência, a fim de se ter um mosaico regular de suas terras, de forma abrangente geograficamente.

Todo histórico de ocupação das terras brasileiras, desenvolvimento e regularização fundiária tornam esse tema de extrema relevância, à medida que é matéria que se desenvolve desde a época colônia e que passados cinco séculos, ainda trazem divergências causadas pela presença de um ordenamento jurídico pluralista, retratado pelo Direito positivo estatal, cultuado pelos feudos e/ou oligarquias agrárias, constituídas pelas elites hegemônicas e de outra banda pelos atos legais informais, ou mesmo ilegítimos, sempre ratificados pelo governo, na maioria das vezes ignorados por parcela significativa do cidadão comum e de inúmeros setores excluídos da vida política e administrativo do País.

Do exposto, demonstrado está nessa investigação que o prestígio ao latifúndio sempre foi a prioridade de seus governantes, notadamente na região amazônica, ao argumento de que sem a presença das grandes empresas colonizadoras impossível era o poder publico colonizá-la.

A Amazônia, ressalte-se, foi o recorte escolhido para esta obra tendo em vista tratar-se de uma região que se apresenta com uma enorme complexidade, tanto no que tange ao bioma nela existente, quanto nas relações jurídicas que ali são realizadas e necessitam de regramento próprio, objetivando a transferência da propriedade, sob pena de tornar-se ineficaz e assim trazer consequências tanto na área registral a desaguar na anulação de registro, cancelamento de garantias hipotecárias ou de alienação fiduciária, como também do oficial registrador, que pode ser responsabilizado, civil, penal e administrativamente pelo registro irregular que por ele for efetuado.

Separar o que é publico do privado ainda é um grande desafio no Brasil. A partir do ano 2001, com a edição da Lei Federal 10.267 quanto às propriedades privadas, isso, em parte, tornou-se possível, já que mediante seus decretos regulamentadores, obrigados foram os proprietários dos imóveis rurais a efetuarem vários procedimentos, dentre eles a averbação na matrícula do imóvel da certificação do georreferenciamento do respectivo imóvel rural, salvo se não houver sua transferência, desmembramento e/ou remembramento.

Em que pese a ausência de uma política governamental visando melhor estruturar ou descentralizar o INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA, (criado em 1970, através do Decreto n. 1.110, de 9 de julho, segundo o site www. irib.org. br, com o objetivo cadastrar e administrar as terras públicas da união e principalmente promover a reforma agrária no País), conforme, aliás sugere o jurista Edésio Fernandes e mais recentemente, Mangabeira Unger, ex Secretário de Assuntos Estratégicos do último governo do País, necessário se faz modernizá-lo e/ou se criar uma agência executiva para

apoiar, coordenar e monitorar o trabalho do Estado e dos Municípios na regularização fundiária,em especial da região amazônica, o fazendo através de um processo gradativo de desjudicialização dos atos jurídicos, antes privativo do Poder Judiciário, facultativamente migrado para os serviços notariais e de registro de imóveis nos casos especiais onde houver consenso entre os contratantes maiores e capazes.

Certo é que, em havendo discrepância entre a área, objeto da matrícula no registro de imóveis e a propriedade e posse ocupada de boa fé, que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel, não havendo oposição dos confrontantes, nem do Poder público que será notificado para se manifestar no prazo legal, sob pena de considerar sua omissão, como consentimento tácito, poderá o interessado valer-se de uma escritura pública declaratória de usucapião, lavrada por um notário, constituindo essa um justo título que se consumará com sua transcrição perante o respectivo Serviço de registro imobiliário da circunscrição imobiliária a que pertencer o imóvel usucapido.

Idêntico procedimento é realizado em relação ao georrenferenciamento de imóveis rurais, momentaneamente obrigatório, nos casos de alienação, desmembramento e/ou remembramento de imóvel com áreas acima de 250 ha. Esse procedimento objetiva retificar administrativamente a área particular descrita de forma incompleta na matrícula do imóvel, procedimento antes, privativo do Poder Judiciário.

Todavia é de se reconhecer que tendo decorrido mais de 15 anos da promulgação da lei que o tornou obrigatório, em situações já mencionadas, pelas razões já expostas, sua aplicabilidade ainda é muito tímida, máxime que lamentavelmente, conforme reconhece o INCRA, responsável por sua certificação, não há em seus arquivos um banco de dados confiáveis sobre as terras do País, fato que não é novidade, em face de tantas outras demonstrações de descaso com a coisa pública, notadamente quanto a educação, saúde segurança de seu povo.

Certamente avanço terá o País, no que tange à sua regularização fundiária, em se criando uma Agência executiva que esse tenha como primeira atribuição um cadastro nacional imobiliário rural, a ser controlado pela Receita Federal do Brasil em conjunto com o próprio INCRA, em convênio com os Institutos Estaduais e Conselhos Municipais de Regularização fundiária, esses últimos dotados de infraestrutura para o independente exercício de sua atividade, mantida pela união.

Desnecessário recordar, porém vivo na memória de todos que de acordo com o histórico do País, o prestígio ao latifúndio sempre foi a prioridade de seus governantes, notadamente na região amazônica, ao argumento de que sem a presença das grandes empresas colonizadoras impossível era somente o poder público colonizá-la. Dentre outras, ainda não elididas, isso se comprova pela conclusão a que chegou o Jurista Alberto da Silva Jones em sua Tese Doutoral, aqui citada.

A inovação e ou complementação do procedimento até agora utilizado através de retificação da matrícula, por meio do georreferenciamento, reside em materializar a posse sobre terras privadas e/ou mesmo devolutas, quando se verificar o cumprimento de sua função social e em obediência a teoria do fato, ou seja, posse mansa e ininterrupta pelo prazo que lei permite adquiri-las pela usucapião.

Posto isto, a tese que se propõe, especificamente, reside na desjudicialização do instituto da Usucapião, se assim convier ao interessado na forma já mencionada em linhas volvidas, garantir a segurança da propriedade àquele que a tenha utilizado o imóvel por determinando lapso temporal nos termos da pertinente legislação. Anuirão na escritura declaratória de usucapião os confrontantes, a União e/ou Estado, que serão notificados para manifestarem no prazo de 15 dias sobre eventual interesse na área em evidência, sob pena de se considerar suas anuências tácitas, alterando-se em consequência o disposto no artigo 1.071 do vigente CPC, que ao reverso preceitua que o silêncio importa em discordância.

Assim não é o tratamento dado pelo CPC quando se trata de procedimento da usucapião extrajudicial Corroborando esse entendimento, vê-se da Medida Provisória 759-16, aprovada no dia 24 de maio de 2017 pela Câmara dos Deputados e no Senado da República, em 31 de maio do mesmo ano, com a donominação de PLV 12/2017 e, finalmente convertida na Lei 13.465, sancionada pelo Presidente da República, Michael Temer no dia 11 de julho de 2017.

Ao cabo dos debates legislativos acolhida a Emenda 495 inserida no PLV/17, após intensos debastes pelos congressistas, modificado foi o artigo 1.071 do CPC, sanado, portando restou o questionamento alusivo ao silencio como forma de anuência tácita, agora sintonizado com o artigo nº 111 do Código Civil Brasileiro, que fundamentado está nas próprias razões que justificam a aquisição da propriedade pela usucapião, que em linhas gerais, seguem as teorias do abandono e de negligência a do fato consumado, essa última defendida e aperfeiçoada por uma corajosa Magistrada do Estado de Mato Grosso, em inédita decisão, que se lê em linhas adiante, na qual estão mirando seus mais diversos pares.

Mantidas a Lei dos Registros Públicos, com as alterações inseridas pela Lei 10.267/2001, que tornou obrigatório o Georreferenciamento dos imóveis rurais; bem como, facultativamente, o citado Registro Torrens, introduzido no Brasil em 1890, através do Dec. N 451-B, revigorado pelo artigo 277 e seguintes da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) que, ao reverso do Registro geral obrigatório, assegura a presunção absoluta do imóvel, podendo-se assim afirmar que ele, se aplicado no Brasil, juntamente com a obrigatoriedade do georreferenciamento de todos os imóveis rurais, poderia ser a melhor alternativa para se regularizar as irregularidades das terras brasileiras.

Todavia, em razão de diversos fatores que comprometem sua efetividade, dentre eles

seu alto custo, a morosidade do procedimento, que exige duas fases: uma administrativa rematando com outra judicial, faz com que o mesmo permaneça em desuso, propõe-se que na linha de desjudicialização de tantos outros atos, que regularização da compra e venda de imóvel rural na Amazônia brasileira, oriundo de título imperfeito e ou/posse quer seja sobre terras particulares e ou constituído de terras devolutas, seja efetivada, facultativamente, através de escritura pública notarial, objetivando declarar a aquisição de um direito real por Usucapião, alterando-se em consequência, pela via legal do legislativo, os artigos revogados artigos 941 ao 945 do antido Código de Processo Civil, que até então preceituavam que tal procedimento se dava tão somente pela via judicial.

Hodiernamente, conforme, aliás já se falou alhures, por força do artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil, inserido foi na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) o artigo 216-A, que faculta ao interessado valer-se do procedimento notarial/registral, para atingir o pretendido fim, qual seja: através do instituto da prescrição aquisitiva, ver declarado seu originário Direito já constituído, qual seja a Usucapião do imóvel que houver ocupado com animus domini, nos termos do citado artigo.

Sem pretender esgotar aqui o assunto de grande relevância, mas, em face das importantes informações prestadas nessa pesquisa, propõe-se que a partir da referida escritura declaratória, lavrada pelo competente tabelião da circunscrição do imóvel anexada aos demais documentos elencados no citado diploma legal se constitua título hábil para seu ingresso no competente Serviço de Registro Imobiliário, legitimando dessa forma a propriedade em nome daquele que mansa e pacificamente ocupa o referido imóvel, procedimento esse a ser aplicado tanto para as terras particulares, como também em relação as terras devolutas, se essas não tiverem cumprindo sua função social, preceito constitucional que não exclui o poder público, auto aplicável, conforme, aliás se demonstrou em linhas volvidas.

Materializar a compra e venda do imóvel defeituosa, através de escritura públicadeclaratória e/ou títulos originários da União/Estado/município sobre a posse de terras privadas e/ou mesmo devolutas, não discriminadas, de forma mansa e ininterrupta pelo prazo que a lei permitir, é a melhor forma de promover a regularização fundiária, re-ratificando-os quando não retratarem a verdade.

Solução pacífica e harmoniosa repousa no novel instituto da usucapião notarial/ registral, condicionada ao cumprimento da função social da terra.

Reiteradas vezes, ouvimos dizer que a Constituição Brasileira, em seu art. 191, parágrafo único, proíbe a usucapião de imóveis públicos, sem contudo identifica-los e mais, nada dispõe sobre as terras devolutas,

Essa observação, o Desembargador paulista Venicio Salles, trás à tona o tema ao tratar da Regularização Fundiária de interesse social, notadamente no que tange à demarcação da área que se busca regularizar, fundamentando-se no parágrafo 5º do artigo 56, da Lei 11.977/09, assevera que a melhor dicção do citado dispositivo constitucional deverá considerar as várias espécies de BEM PÚBLICO, admitindo a demarcação apenas sobre os bens de uso especial e dominical, mormente as áreas devolutas, mantendo a proteção aos bens comum do povo e as áreas de preservação permanente.(2011, fl.250).

Nesse diapasão, dentre outros eis alguns dos precedentes, emados do Poder Judiciário do Brasil, a fortalecer a tese que ora se defende, qual seja a possibilidade da opção pela usucapião inclusive de bens públicos dominicais, quando o interessado sobre ele cumpre a função social da propriedade.

RUA INEXISTENTE em Gov.Valdares-MG

TJMGAp.Civel-1.0105.00.001435-4/001 publicação 29/04/2005. Trata-se de construções eirigidas em terreno abandonado, sobre o qual, em tese, deveria passar uma rua.

O TJ manteve a sentença que negou o pedido demolitório do citado município, entendendo que o Estado tem o dever de proporcionar moradia digna aos cidadãos e in caso impedir que as pessoas sejam privadas de moradia.

A propósito, a própria Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso, por meio do provimento 02/2009, modificado pelo Provimento 40/2017, recomenda que se promova ação de usucapião judicial em tais situações e ou naquelas referidas no citado provimento, conforme adiante lê-se:

Das Ações de Usucapião

Item: 6.5.14 – Na eventual impossibilidade de regularização e registro de loteamento, desmembramento ou desdobro de imóvel urbanizado, localizado na zona urbana ou rural, com fundamento na presente seção, recomenda-se o ajuizamento de ação de usucapião.

Objetivando corroborar o exposto apresenta-se à colação o estudo de caso, objeto de ações judiciais relativas à usucapião de bem de domínio público:

Sob o mesmo fundamento, acrescido da boa fé e confiança legítima dos adquirentes de lotes, aliada a situação factual consolidada, foi julgada improcedente no dia 15 de maio de 2011 a mais antiga ação (60 anos) que tramitava no STF Ação Civil Originária (ACO 79), por coincidência envolvendo terras em MT, proposta pela União contra diversos ocupantes de terrenos onde hoje estão localizadas várias cidades, escolas etc.

EMENTA: acórdão AÇÃO CIVEL ORIGINÁRIA (ACO79) STF-

“ATO ADMINISTRATIVO. Terras públicas estaduais. Concessão de domínio para fins de colonização. Áreas superiores a dez mil hectares. Falta de autorização do Senado Federal. Ofensa ao artigo 156, # 2º., da Constituição Federal de 1946, incidente á data dos negócios jurídicos translativos de domínio. Inconstitucionalidade reconhecida. Nulidade não pronunciada. Atos celebrados há 53 anos. Boa-fé e confiança legítima dos adquirentes dos lotes. Colonização que implicou, ao longo do tempo, criação de cidades, fixação de famílias, construção de hospitais, estradas, aeroportos, residências, estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, etc. Situação factual consolidada. Impossibilidade jurídica dos negócios, diante das consequências desastrosas que, do ponto de vista pessoal e socioeconômico, acarretaria. Aplicação dos princípios da segurança jurídica e da proteção á confiança legítima, como resultado da ponderação e singularidade do caso. Votos vencidos. Sob pena de ofensa aos princípios constitucionais da segurança jurídica e da proteção á confiança legítima, não podem ser anuladas, meio século depois, por falta de necessária autorização prévia do legislativo, concessões de domínio de terras públicas, celebradas para fins de colonização, quando esta, sob absoluta boa fé e convicção de validez dos negócios por parte dos adquirentes e sucessores, se consolidou, ao longo do tempo, com criação de cidades, fixação de famílias, construção de hospitais, estradas, aeroportos, residências, estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, etc[1].”

Nesse mesmo sentido, em Minas Gerais, mais precisamente na Comarca de Coronel Fabriciano, processo n. 194.10.011338-3, o Juiz da 1ª Vara da Fazenda Pública, Marcelo Pereira da Silva, reconheceu por sentença a usucapião de bem público, fundamentada no princípio constitucional da função social da posse, contemplando cerca de 10 famílias, formadas em sua maioria por servidores e ex-servidores do DER-MG, autor da ação que teve indeferido sua pretensão, qual seja a desocupação de uma área pública estadual de

1 Fonte: www.stf.gov.br. Acesso 16-03-2012

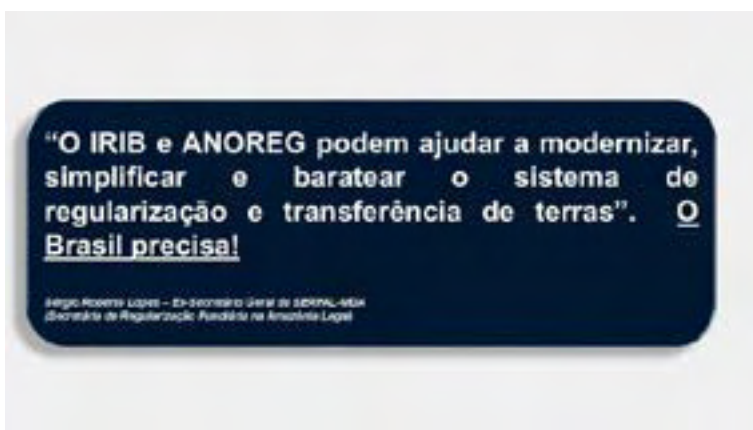
36 mil metros quadrados, no Km 280 da BR-381.

Referida decisão foi confirmada pelo TJMG em 08-05-2014Ap cível n. 1.0194.10.011238-3/001, conforme ementa que adiante se vê:

EMENTA - Apelação Cível Ação Reivindicatória Detenção inocorrência. Posse com "animus domini" comprovação requisitos demonstrados prescrição aquisitiva evidência possibilidade evidência-Precedentes NEGAR PROVIMENTO " A prescrição, modo de adquirir domínio pela posse contínua (isto é, não adquirida por violência); pública (isto é, exercida à vista de todos e por todos sabida), e ainda revestida com o animus domini, e com os requisitos legais, transfere e consolida no possuidor a propriedade da coisa, transferência que se opera, suprindo a prescrição a falta de prova de titulo preexistente, ou sanando o vício do modo de aquisição "

(fonte site noticias www.jusbrasil. com.bracesso em 29-08-2014, publicada pelo Advogado Flávio Tartuce).

Eis um dentre tantos comentários extraídos da mesma fonte, de autoria de Cleuza Aparecida Valério, postado no citado site, que muitas pessoas gostariam de fazer, sobre esse e tantos outros desmandos que ocorrem no País:

> " Sabido que os Municípios, os Estados e a União contam com altíssimo contingente capaz de policiar os atos dos cidadãos. Então porque não o fizeram? Porque os entes públicos não exigem serviço dos funcionários públicos que NOS pagamos através de nossos impostos ?
>
> Para usar mesmo peso e medida, não seria justo que um pobre cidadão residisse, por exemplo, num imóvel público, por mais de 20 anos e não pudesse usucapí-lo!! Que Estado é esse que só pensa em afanar os pobres cidadãos, mas que não querem admitir aplicação da lei da reciprocidade ?

Destaca-se que esse procedimento fundamenta-se também na teoria do fato jurídico

perfeito e consumado. Por isso nada mais justo que com anuência dos confrontantes e por extensão notificação da União e/ ou Estado, pelo prazo de 15 dias sobre eventual interesse na área em usucapida, sob pena de se considerar suas anuências tácitas seja lavrada a respectiva escritura pública pelo notário e consequente registro no Cartório imobiliário da circunscrição imobiliária da situação do imóvel, constituindo essa justo título de aquisição da propriedade pela usucapião voluntária outras soluções a fim de se evitar que continuem repetindo os erros dos modelos de destinação das terras do País, que sempre favoreceu na maioria dos casos ao latifúndio improdutivo; ao “fora da lei”, e/ou aquele que sempre se valeu da lei do mais forte.

Objetivando padronizar o procedimento da usucapião extrajudicial, no dia 15 de dezembro de 2017, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), editou o provimento no 65, discipando assim discrepâncias existentes entre as diversas unidades federativas do Brasil, quanto a aplicabilidade no novel instituto.

REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, Ricardo. **Paradigmas do capitalismo agrário em questão**. São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas: Hucitec, Anpocs, Unicamp, 1992.

ALBUQUERQUE, Manuel Maurício de. **Pequena história da formação social brasileira**. Rio de Janeiro: Graal, 1984.

ALVES, Fábio. Direito agrário: política fundiária no brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 1995.

ANDRADE, Manuel Correia de. Agricultura e capitalismo. São Paulo: Livraria Editora de Ciências Humanas, 1979.

ARRUDA, Ridalvo Machado. O registro de imóveis e o cadastro. Ano IV Nº 29 Novembro de 1999. Disponível em: <<www. datavenia.net/opinião/rivmarch.html>>. Acesso em: 25 feb.2009.

ARRUDA, Rivalvo Machado **Comentários** à **lei 10.267/2001 e ao decreto 4.449/2002**. Disponível em: <<http://www.irib. org.br/print/birib/birib306>>. Acesso em: 25 feb.2009.

ASSELIN, Victor. **Grilagem: corrupção e violência em terras carajás**. Petrópolis, Vozes-CPT, 1982.

AUGUSTO, Eduardo. Aquisição de Imóvel Rural por Empresas Brasileiras sob Controle Estrangeiro. Artigo publicado em 02 set.2011 no site do IRB, seção Registro de Imóveis: Retificação de Registro e Georreferenciamento. Disponível em: <<http://eduardoaugusto-irib.blogspot. com.br/2011/09/aquisicao-de-imovel-rural-por-empresas. html>>. Acesso em 10 jan.2012.

BARBOSA, José de Arimatéia . Compra y venta de la propiedad rural: un enfoque a partir de la amazonía. Editoral UMSA.Buenos Aires2014.

BALDEZ, Miguel Lanzellotti. A terra na Constituição. Direito insurgente II. Rio de Janeiro: Anais da II reunião do Conselho do Instituto Apoio Popular, 1988-1989.

BALEEIRO, Aliomar. Julgamento do Recurso Extraordinário' nº 51.290/GO. Disponível em: <<http://www.jusbrasil. com.br/diarios/61265403/djpa-05-11-2013-pg-606>>. Acesso em 12 nov.2013.

BASBAUM, Leôncio. História sincera da república, de 1889 a 1930. São Paulo: Alfa-Ômega, 1975-1976.

BASTOS, Elide. As ligas camponesas. Rio de Janeiro: Vozes, 1984.

BEIGUELMAN, Paula. A grande imigração em São Paulo. Revista do Instituto de Estudos Brasileiros. São Paulo: 1968.

BELLUZZO, Luiz Gonzaga M. et al. Desenvolvimento capitalista no Brasil ensaios sobre a crise. São Paulo: Brasiliense, 1983.

BERMUDES, Sergio. Livro apresenta o pensamento singular de Marco Aurélio. Voto vencido. Revista Consultor Jurídico. 05 dez. 2006. Disponível em: << http://www. conjur.com.br/2006-dez-05/livro_apresenta_pensamento_ singular_marco_aurelio>>. Consulta em: 24 jun.2012.

BORGES, Antonio Moura. Curso completo de direito agrário. 1. Edição. CL Edijur-Leme-SP, 2006.

BORGES, Paulo Tormin. O imóvel rural e seus problemas jurídicos. São Paulo: Saraiva, 1981.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de resolução n. 85, de 28 de setembro de 1979. Aprova o relatório e as conclusões da comissão parlamentar de inquérito destinada a investigar as atividades ligadas ao sistema fundiário em todo território nacional. Brasília: 1979.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Relatório e depoimentos da Comissão Parlamentar de Inquérito da Violência no Campo. Brasília: 1992.

BRASIL. Congresso Nacional. Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Regula os direitos e obrigações de ordem privada concernentes às pessoas, aos bens e às suas relações. Rio de Janeiro: 1916.

BRESSER PEREIRA, Luiz Carlos. A economia brasileira. Uma introdução crítica. São Paulo: Brasiliense, 1985.

BUSSADA, Wilson. Usucapião interpretado pelos tribunais. Rio de Janeiro: Liber Juris, 1978.

BARROSO, Lucas Abreu. A Lei Agrária Nova. Curitiba: Juruá, 2009.

CAETANO, Marcelo. As sesmarias no direito luso-brasileiro. In: Estudos de Direito Civil Brasileiro e Portugueses. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

CÂMARA dos deputados. PEC 215/2000. Projetos de Lei e outras disposições. Disponível em: << http://www. camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=14562>>. Acesso em 15 dez.2013.

________. Decreto do governo esquenta debate sobre demarcação de terras indígenas. Notícia publicada em 07 jan.2014. Disponível em: << http://www2.camara. leg.br/camaranoticias/noticias/DIREITOS-HUMANOS/ 460333-DECRETO-DO-GOVERNO-ESQUENTA-DEBATE-SOBRE-DEMARCACAO-DE-TERRAS-INDIGENAS. html>>. Acesso em 09 jan.2014.

CAMARGO. Aspásia de Alcântara. A questão agrária: crise de poder e reformas de base. In: História geral da civilização brasileira. Org. Bóris Fausto. São Paulo: Difel, 1983. t.3, v. 3.

CARONE, Edgard. A terceira república (1937-1945). São Paulo: Difel Editorial, 1982.

CARONE, Edgard. A quarta república (1945-1965). São Paulo: Difel Editorial, 1980.

CARVALHO, Afrânio de. Reforma agrária. Rio de Janeiro: Edições O Cruzeiro, 1963.

CARVALHO, José Murilo de. Modernização frustrada: a política de terras do império. Revista Brasileira de História. São Paulo: ANPUH, mar.1981.

CARVALHO, Murilo. Brasil: sangue sobre a terra. A luta armada no campo. São Paulo: Brasil Debates, 1980.

CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 13ª edição atual. São Paulo: Saraiva, 1999.

CHAYANOV, A. V. Sur la théorie des systèmes economiques non capitalistes. Paris: A. Collin, 1979.

CHONCHOL, Jacques. Paysans a avenir. Les societés rurales du tiers monde. Paris. Éditions La Découverte, 1986.

COMBLIN, JOSÉ. A ideologia da segurança nacional: o poder militar na América Latina. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1978.

CONCEIÇÃO, Manuel da. Essa terra é nossa: depoimento sobre a vida e as lutas de camponeses do estado do Maranhão. Petrópolis: Vozes, 1980.

CORRÊA, Marcos Sá. 1964 visto e comentado pela Casa Branca. Segundo os documentos liberados pela biblioteca Lindon Johnson Universidade do Texas. Rio Grande do Sul: L & PM Editores, 1977.

COSTA, Emília Viotti da. Da monarquia à república: Momentos decisivos. São Paulo: Brasiliense, 1985.

COSTA, Emília Viotti da. Da senzala à colônia. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1966.

CUTRIM JÚNIOR, Valdir; VARGA, István van Deursen. Problemas socioambientais no processo de uso e ocupação da terra na Amazônia: estudo de caso da comunidade indígena Awa-Guajá na Amazônia maranhense. 2013. Disponível em: <<http://www.egal2013.pe/wp-content/uploads/2013/07/Tra_Valdir-Istv%C3%A1n.pdf>>. Acesso em 15 nov.2013.

DE PLÁCIDO E SILVA. Vocabulário Jurídico. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2008.

DEAN, Warren. Latifundia and land policy in nineteenth century. Hispanic-American Historical Review. S.l. v.51, n. 4, 1971, pp. 606-625.

DELGADO, C. G. Capital financeiro e agricultura no Brasil. São Paulo, Campinas: Ícone e UNICAMP, 1985.

D'INCAO, Maria da Conceição. O bóia fria, acumulação e miséria. Petrópolis: Vozes, 1983.

D'INCAO, Maria da Conceição. et. al. Reforma agrária: significado e viabilidade. Petrópolis: Vozes, CODEC, 1982.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registros de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 1992.

DINIZ, Maria Helena. Código civil anotado. 8ª edição, São Paulo Saraiva. 2002.

Diniz, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas. 23. ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Saraiva, 2008.

DINIZ, Monica. Sesmarias e posse de terras: política fundiária para assegurar a colonização brasileira. 2005. (Artigo publicado na edição nº 2, de junho de 2005). Disponível em: <<http://www. historica.arquivoestado.sp.gov. br/materias/anteriores/edicao02/materia03/>>. Acesso em 12 fev. 2009.

DUARTE, Nestor. A ordem privada e a organização política nacional. S.l.:1939.

EMBRATER. Marco de referência para o planejamento do SIBRATER. Brasília. 1975.

FACHIN, Luís Edson. A cidade nuclear e o direito periférico (reflexões bajore a propiedad urbana). São Paulo: Revista dos Tribunais, vol. 743, 1996.

FALCÃO, Marinho Ismael. Direito Agrário brasileiro. São Paulo, Ed. EDIPRO, 1995

FARIAS, Márcia. Terras Públicas. Alienação e Uso. Brasília, 2005.

FAUSTO, Boris. História do Brasil. 11ª. ed. São Paulo: Editora Edusp, 2003.

FERREIRA, Pinto. Curso de direito agrário. Saraiva, São Paulo, 1994.

FACÓ, Rui. Cangaceiros e fanáticos: gênese e lutas. Rio de Janeiro, Fortaleza: Civilização Brasileira e Edições da Universidade Federal do Ceará, 1980.

FAORO, Raymundo. Os donos do poder: formação do patronato brasileiro. São Paulo: Globo,1996.

FOWERAKER, Joe. A luta pela terra: economia política da fronteira pioneira no Brasil de 1930 aos dias atuais. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.

FURTADO, Celso. Formação econômica do brasil. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1979.

GALEAZZI, Maria Antonieta M. et al. Fome: a marca de uma história. In.: Segurança alimentar e cidadania. S.l.:1996.

GARCEZ, Maria Angelina N. R.. Lei de terras do estado da Bahia. Bahia: Universidade Federal da Bahia, 1985.

GARCIA, Paulo. Terra Devoluta. Belo Horizonte: Ed. Livraria Oscar Nocolai, 1958.

GNACCARINI, José César A. Latifúndio e proletariado: Formação empresa e relações de trabalho no Brasil. São Paulo: Polis, 1980.

GOMES, Sebastião Teixeira. Condicionantes da modernização do pequeno agricultor. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1986. 210p. Tese (Doutorado em Economia) Universidade de São Paulo, 1986.

GONÇALVES , Albenir Itaborai Querubini.O regramento jurídico das Sesmarias. 1. EdSão Paulo. Leud.2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto, 1938. Direito das coisas. Volume 3 6º ediçãoSão Paulo: Saraiva, 2003(Coleção Sinopses jurídicas).

GONDINHO, André Osório. Função social da propiedad. In Problemas de Direito Civil Constitucional. Gustavo Tepedino (Coord.). Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GORENDER, Jacob. O escravismo colonial. São Paulo: Ática, 1978.

GRAU, Eros Roberto. A ordem econômica na constituição de 1988. 4ª ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

GUEDES PINTO, Luís Carlos. Reflexões sobre a política agrária brasileira no período 1964 a 1994. Reforma Agrária da Associação Brasileira de Reforma Agrária. Campinas, jan.abr., 1995.

GUIMARÃES, Alberto Passos. Quatro séculos de latifúndio. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Separata. Revisão (A). Agricultura em São Paulo. Boletim da Divisão de Economia Rural. São Paulo: abr. de 1961.

HIRANO, Sedi. Pré-capitalismo e capitalismo. São Paulo: HUCITEC, 1988.

HOLANDA, Francisco Buarque e GUERRA Ruy. Fado tropical. S.l.: Música Popular Brasileira. Cara Nova, 1973.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. Prefácio. In.: Tomás Davatz. Memórias de um colono no Brasil (1850). S. l. Martins Fontes, s.d. p.XLI.

IANNI, Octávio. Colonização e contra-reforma agrária na Amazônia. Petrópolis: Vozes, 1979.

IANNI, Octávio. Ditadura e agricultura: o desenvolvimento do capitalismo na Amazônia: 1964-1978. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1979.

IANNI, Octávio. A luta pela terra. História social da terra e da luta pela terra numa área da Amazônia. Petrópolis: Vozes, 1981.

IANNI, Octávio. Origens agrárias do estado brasileiro. São Paulo: Brasiliense, 1984.

JARQUE, Juan José Sanz. Perspectiva europea de un Derecho amazónico. In: A Lei Agrária Nova Vol. 2 Biblioteca Científica de Direito Agrário, Agroambiental, Agroalimentar e do Agronegócio, Org.: BARROSO, Lucas A., MANIGLIA, ELISABETE; MIRANDA, ALCIR G. São Paulo: Juruá, 2008.

JONES, Alberto da Silva. Acumulação primitiva e cercamento dos campos na agricultura brasileira: uma hipótese de trabalho. Viçosa: Universidade Federal de Viçosa, 1987. 245 p. Dissertação (Mestrado em Extensão Rural) Universidade Federal de Viçosa, 1987.

JONES, Alberto da Silva. O Mito da Legalidade do Latifúndio. Legalidade e Grilagem no Processo de Ocupação das Terras Brasileiras (Do Instituto de Semarias ao Estatuto da Terra). Tese Doutoral defendida na Universidade de São Paulo, em 2003. Disponível em: <<http://www.fundaj.gov.br/geral/observanordeste/politicafundiaria/PoliticaFundiaria.pdf>>. Acesso em 12 jun.2013.

JUS BRASIL. O registro de imóveis precisa ser construído do zero no Brasil, diz CNJ. 2012. Disponível em: << http://arpen-sp.jusbrasil.com.br/noticias/2585570/o-registro-de-imoveis-precisa-ser-construido-do-zero-no-brasil-diz-cnj>>. Acesso em: 25 fev 2012.

KARÁVAEV, A. Brasil: pasado y presente del “capitalismo periférico”. Moscú: Progreso, 1989.

KATCHATUROV, Karen Armenovitch. A expansão ideológica dos EUA na América Latina: Doutrinas, formas e métodos da propagando dos EUA. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1980.

KAUTSKY, Karl. A questão agrária. Porto: Portucalense Editora, 1972.

KELSEN, Hans. A democracia. São Paulo: Martins Fontes, 1993.

KOTSCHO, Ricardo. O massacre dos posseiros: Conflito de terras no Araguaia-Tocantins. São Paulo: Brasiliense, 1982.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. Fundamentos de metodologia científica. 3. ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 1991.

LAMARCHE, H. et al. A agricultura familiar. Campinas: UNICAMP, 1993.

LAMBERT, Jacques. Os dois Brasis. São Paulo: 1959.

LEAL, Victor Nunes. Coronelismo, enxada e voto. São Paulo: Alfa-Ômega, 1975.

LEFEBVRE, Henri. La presencia y la ausencia. Contribución a la teoría de las representaciones. México: Fondo de Cultura Económica, 1983.

LEFEBVRE, Henri e GUTERMAN, Norbert. La conscience mystifiée. Paris: Le Sycomore, 1979.

LIMA, Ruy Cirne. Pequena história territorial do Brasil: sesmarías e terras devolutas. Porto Alegre: Edições Sulinas, 1954.

LINHARES, Maria Yeda et al. História da agricultura brasileira: Combates e controvérsias. São Paulo: Brasiliense, 1981.

LINS, Álvaro. Rio Branco. O barão do Rio-Branco. Biografia pessoal e história política. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1965.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Curso completo de direito civil. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2009.

LYRA JÚNIOR, Eduardo Messias Gonçalves de; FIGUEIREDO, Henrique Monteiro et al. A propiedade rural, sua função social e as invasões promovidas por movimentos sem-terra. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 58, 1 ago. 2002. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/3106>>. Acesso em: 8 dez. 2010.

LYNN SMITH. T. Organização rural. Problemas e soluções. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1971.

MAGALHÃES, Juraci Peres. A Propriedade Territorial no Brasil e as Terras do Distrito Federal. RJ:América Jurídica, 2003

MANTEGA, G. e MORAES, M. Acumulação monopolista e crise no Brasil. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MANTEGA, Guido. A economia política brasileira. São Paulo Petrópolis: Polis e Vozes, 1984.

MARIGHELLA, Carlos et al. A questão agrária: Textos dos anos sessenta. São Paulo: Brasil Debates, 1980.

MARQUESI, Roberto Wagner. Direitos reais agrários & função social. Curitiba: Juruá, 2001.

MARTINS, Edilson. Amazônia, a última fronteira: Saga dos oprimidos. As multinacionais. A iminência de um desastre. Rio de Janeiro: Codecri, 1982.

MARTINS, Edilson. Nós, do Araguaia: Pedro Casaldáglia o bispo da liberdade. Rio de Janeiro: Graal, 1979.

MARTINS, José de Souza. Expropriação & violência: A questão política no campo. São Paulo: HUCITEC, 1982.

MARTINS, José de Souza. Camponeses e política no Brasil: As lutas sociais no campo e seu lugar no processo político. Petrópolis: Vozes, 1983.

MARTINS, José de Souza. A militarização da questão agrária no Brasil. Petrópolis: Vozes, 1985.

MARTINS, José de Souza. As lutas dos trabalhadores rurais na conjuntura adversa. Direito insurgente II. Anais da II reunião do conselho do instituto de apoio popular. Rio de Janeiro: 1988-1989.

MARTINS, José de Souza. O cativeiro da terra. São Paulo: HUCITEC, 1990. 157 p.

MARTINS, José de Souza. A chegada do estranho. São Paulo: HUCITEC, 1993. 179 p.

MARTINS, José de Souza. O poder do atraso: Ensaios de sociologia da história lenta. São Paulo: HUCITEC, 1994. 174 p.

MARX, Karl. O capital: Crítica da economia política. livro I. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 1975. v.2.

MARX, Karl. O capital: Crítica da economia política. livro III. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 1981. v. 6.

MATOS NETO, Antônio José de. A posse agrária e suas implicações jurídicas no Brasil. Belém: CEJUP, 1988.

MEDEIROS, Leonilde Sérvolo de. História dos movimentos sociais no campo. Rio de Janeiro: FASE, 1989. 215 p.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de direito administrativo. São Paulo: Malheiros Editores, 1996.

MEIRELLES, Hely Lopes. Estudos e Pareceres de Direito Público. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1971.

MENDRAS, Henri. Societés paysannes. Paris: A. Colin, 1976.

MILAR É, Édis. Direito do ambiente: doutrina, jurisprudência, glossário. 5. ed. ref. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007

MINC, Carlos. A reconquista da terra: Estatuto da terra, lutas no campo e reforma agrária. Rio de Janeiro: Zahar, 1985. 96 p.

MENEZES, Geraldo Hamilton de. Divisão de Terras Particulares. São Paulo. Ed. Juarez de Oliveira. 2002.

MINISTÉRIO EXTRAORDINÁRIO PARA ASSUNTOS FUNDIÁRIOS (MEAF) Coletânea de legislação agrária. Legislação de registros públicos, jurisprudência. Brasília:1983. 784 p.

MONTESQUIEU. L'Esprit Des Lois (1758). Choiks de Textes. Classiques Larousse. French Edition. Mass Market Paperback: May 1, 2007.

MORAES E SILVA, Maria Aparecida de. et al. Fome a marca de uma história. In: Segurança alimentar e cidadania. A contribuição das universidades paulistas. Campi-
nas: Mercado das Letras, 1996.

MOURA ANDRADE, Auro. Um congresso contra o arbítrio: Diários e memórias (1961 1967). Rio de Janeiro: 1985. 478 p.

MURARO–SILVA, José Orlando. Legislações Agrárias do Estado de Mato Grosso. 1ª. Ed. Cuiabá: Editora Jurídica Mato Grossense, 2001.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel C. do. Introdução ao direito fundiário. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1985. 120 p.

NOVAES, Fernando. Estrutura e dinâmica do antigo sistema colonial (séculos XVI-XVIII). Caderno CEBRAP n. 17. São Paulo: Brasiliense e CEBRAP, 1978. 47 p.

NUNES, Pedro. Do usucapião: teoria, ação, prática processual, formulários, legislação, regras e brocardos de direito romano, jurisprudência. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, Forense, 1984.

OFFE, Carl. Problemas estruturais estado capitalista. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1984.

OHLWEILER, Otto A. Evolução sócio-econômica do Brasil: Do descobrimento à nova república. Santa Maria: Editora Tchê, s.d. 209 p.

OLIVEIRA, Artur Vidigal de. Função social da propiedad rural. In Revista Consulex – Ano V – nº 97 – Janeiro/2001, p. 11

OLIVEIRA, Francisco de. Elegia para uma re(li)gião. Sudene, nordeste, planejamento e conflito de classes. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

OLIVEIRA, Francisco de. A economia da dependência imperfeita. Rio de Janeiro: Graal, 1984.159 p.

PEREIRA, Osny Duarte. A transamazônica: Prós e contra. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1971. 429 p.

PEREIRA, José Edgard Penna Amorim. Perfis Constitucionais das terras Devolutas. 1ª. Edição. 2003. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, MG.

PINTO, Lúcio Flávio. Amazônia: No rastro do sangue. São Paulo: HUCITEC, 1980, 219 p.

PINTO, Lúcio Flávio. O jari: Toda a verdade sobre o projeto de Ludwig. As relações entre estado e multinacionais na Amazônia. São Paulo: Marco Zero, 1986, 219 p.

PORTELLI, Hugues. Gramsci e o bloco histórico. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

PORRU, Paola. Analisi storico giuridica della proprietá fondiaria in Brasile. Milano: Giuffrè Editore, 1983.

PRADO JR., Caio. Evolução política do Brasil. São Paulo: Brasiliense, 1933-1977. 251 p.

PRADO JR., Caio. História econômica do Brasil. São Paulo: Brasiliense, 1945-1979. 365 p.

PRADO JR., Caio. A questão agrária no Brasil. São Paulo: Brasiliense, 1979. 188 p.

PUREZA, José. Memória camponesa. Rio de Janeiro: Marco Zero, 1982. 93 p.

PORTO, José da Costa. Formação Territorial do Brasil. Fundação Petrônio Portella, Brasília. 1982.

PORTO, Walter Costa. Constituciones Brasileiras -Vol II. 2ª. Ed. Porto-Brasília: Senado Federal, 2001.

QUEIROGA, Onaldo Rocha de, Desjudicialização de litígiosLei 11.447/2007 e Emenda Constitucional n. 66/2010 -RJ-Renovar2012

QUEIROZ, Maurício Vinhas de. Notas sobre o processo de modernização no Brasil. Revista do Instituto de Ciências Sociais. Rio de Janeiro: v.3, n.1., 1966.

RAU, Virgínia. Sesmarías medievais portuguesas. Lisboa: Editorial Presença, 1982.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Caso Raposa Serra do Sol. Disponível em <<www.STF.jus.br/ arquivo/cms/ noticiastf/anexo pet3388>>. Acesso em 24 jun. 2012.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Plenário mantém condições fixadas no caso Raposa Serra do Sol. Disponível em <<http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe. asp?idConteudo=251738>>. Acesso em 24 nov.2013.

Revista ISTOÉ 1597, 10 de maio de 2000. Onde não há produção, a invasão é justa. Entrevista: Juiz Federal Fernando da Costa Tourinho Neto. Disponível em: << http://www.terra.com.br/istoe-temp/1597/brasil/1597onde. htm>>. Consulta em 20 jul.2010.

RIBEIRO, Cláudio José. Aspectos relevantes na administração de recursos fundiários. Salvador Brasília: INCRA, 1984.

RIBEIRO, Nelson de Figueiredo. A Questão Geopolítica da Amazônia: da soberania difusa à soberania restrita. Brasília: Senado Federa, 2005.

RICARDO, David. Princípios de economia política e tributação. São Paulo: Abril-Cultural, 1982.

SALLUM JR., Brassimlio. Capitalismo e cafeicultura. Oeste paulista: 1988-1930. São Paulo: Duas Cidades Editora, 1982.

SANTOS, José Vicente Tavares dos. Matuchos: Exclusão e luta (do sul para a Amazônia). Rio de Janeiro: Vozes, 1993.

SANTOS, José Vicente Tavares dos. Colonização de novas terras: a continuidade de uma forma de dominação, do Estado Novo à Nova República. In: Reforma Agrária. Revista da Associação Brasileira de Reforma Agrária, Campinas: 1995, v. 25, n.1., jan.abr.

SANTOS, Maurinho Luiz dos. Abastecimento alimentar e o pequeno produtor. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1993. 201 p. Tese (Doutorado em Economia) Universidade de São Paulo, 1993.

SAROTTE, Georges. O materialismo histórico no estudo do direito. Lisboa: Editorial Estampa, 1975.

SARSFIELD, Damacio Velles in Código Civil de la Republica Argentina 2ª. Ed. del siglo XXI. Lajouane-Buenos Aires-Arg, 2006.

SHANIN, Teodor. Naturaleza y logica de la economia campesina. Barcelona: Editorial Anagrama, 1976.

SILVA, Ardemiro de Barros Sistema de informações Geo-referenciadas: Conceitos e fundamentos Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2003.

SILVA, José Afonso. Curso de Direito Constitucional Positivo. 16ª. Ed., São Paulo: Malheiros, 1999.

SILVA, José Francisco Graziano da. A modernização dolorosa: Estrutura agrária, fronteira agrícola e trabalhadores rurais no Brasil. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

SILVA, José Gomes da. A reforma agrária brasileira na virada do milênio. Campinas: ABRA., 1996. 246 p.

SILVA, Sérgio. Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil. São Paulo: Alfa-Ômega, 1976.

SILVA, Sérgio. et al. Desenvolvimento capitalista no Brasil. Ensaios sobre a crise n. 2. São Paulo: Brasiliense, 1983.

SIMONSEN, Mário Henrique. e CAMPOS, Roberto de Oliveira. A nova economia brasileira. Rio de Janeiro: Livraria José Olímpio Editora, 1976.

SIMONSEN, Roberto. História Econômica do Brasil: 1500-1820. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1978.

SINATORA, Amilton. et al. Política agrária. Porto Alegre: Mercado Aberto Fundação Wilson Pinheiro, 1985.

SKINDMORE, Thomas. O Brasil visto de fora. São Paulo: Paz e Terra, 1994.

SKINDMORE, Thomas. Brasil: de Castelo Branco a Tancredo (1964-1985). Rio de Janeiro: Paz e Terra,1988-1994.

SKINDMORE, Thomas. Brasil: De Getúlio Vargas a Castelo Branco (1930-1964). São Paulo: Paz e Terra, 19821996.

SMITH, Roberto. Propriedade da terra & transição: Estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Brasiliense, 1990. 363 p.

SMITH, T. Lynn. Organização rural. Problemas e soluções. São Paulo: Pioneira, 1971.

STOLCKE, Verena. Cafeicultura. Homens, mulheres e capital (1850-1980). São Paulo: Brasiliense, 1986.

SILVA, Ardemiro de Barros Sistema de informações geo-referenciadas: Conceitos e fundamentos Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2003.

SILVA, Lígia Ozório.Terras devolutas e Latifundio. 2ª. Ed. Campinas, 2008

STEFANINI, Luis de Lima. A propriedade no direito agrário. 1a. Ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 1978.

TAVARES, Maria da Conceição. Da substituição de importações ao capitalismo financeiro: Ensaios sobre a economia brasileira. Rio de Janeiro: Zahar editores, 1983.

TOPALOV, Cristian. Estruturas agrárias brasileiras. Rio de Janeiro: F. Alves, 1978.

VELHO, Otávio Guilherme. Capitalismo autoritário e campesinato: Um estudo comparativo a partir da fronteira em movimento. São Paulo Rio de Janeiro: Difel e Difusão Editorial, 1979.

VELHO, Otávio Guilherme. Frentes de expansão e estrutura agrária: Estudo do processo de penetração numa área da transamazônica. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.

VIANNA, Oliveira. Evolução do povo brasileiro. São Paulo: Cia Editora Nacional, 1923.

WAKEFIELD, Edward. Gibbon. England and America: A comparison of the social and political state of both nations. New York: Augustus M. Kelley Publishers, 18341967. 367 p.

YOKOTA, Paulo. A ação do INCRA e a região centro-oeste. Brasília: Seção Gráfica da Secretaria de Administração do INCRA, s.d.

ZANATTA, Oldair. A titulação de terra rural no Brasil. Bahia: INCRA. Simpósio internacional de experiência fundiária, 1984.

ZENHA, Edmundo. Terras Devolutas – A Lei n° 601, de 1850, in Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro, Fundação Getúlio Vargas, abr/jun 1952, v. 28, pág. 432. Disponível em: << http://www.ucpel.tche.br/direito/revista/vol5/01.doc>>. Acesso em 13 fev.2009.

LEGISLAÇÃO

________. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Brasília: 1964.

________. Lei n. 6.383, de 7 de dezembro de 1976. Dispõe sobre o processo discriminatório de terras devolutas da União, e dá outras providências. Brasília: 1976.

Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, Vade Mecum, acadêmico de direito, 2º edição. São Paulo: Rideel, 2005 (Coleção Leis Rideel).

________. Lei n. 6.431, de 11 de julho de 1977. Autoriza a doação de porções de terras devolutas a Municípios incluídos na região da Amazônia Legal, para os fins que especifica, e dá outras providências. Brasília: 1977.

________. Lei n. 6.634, de 2 de maio de 1979. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei n. 1.135, de 3 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Brasília: 1979.

________. Lei n. 6.925, de 29 de junho de 1981. Altera dispositivos do Decreto-lei n. 1.414, de 18 de agosto de 1975, e dá outras providências.(Ratificação de títulos expedidos pelos Estados na Faixa de Fronteira e doação de áreas a Municípios). Brasília: 1981.

________. Lei n. 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, altera a redação do § 2º do art. 589 do Código Civil, e dá outras providências. Brasília: 1981.

________. Decreto n. 2.543-A, de 5 de janeiro de 1912. Estabelece medidas destinadas a facilitar e desenvolver a cultura da seringueira, do caucho, da maniçoba e da mangabeira e a colheita e beneficiamento da borracha extraída dessas árvores e autoriza o Poder Executivo não só a abrir os créditos precisos à execução de tais medidas, mas ainda a fazer as operações de crédito que para isso forem necessárias. Rio de Janeiro: 1912.

________. Decreto n. 10.105, de 5 de março de 1913. Aprova o novo regulamento de terras devolutas da União. Rio de Janeiro: 1913.

________. Decreto n. 10.320, de 7 de julho de 1913. Modifica os artigos 1º e 3º do Regulamento aprovado pelo Decreto n. 10.105, de 5 de março de 1913. (Terras devolutas da União). Rio de Janeiro: 1913.

________. Decreto n. 11.485, de 10 de fevereiro de 1915. Suspende o regulamento de terras devolutas da União, a que se referem os Decretos nºs. 10.105, de 5 de março de 1913, e 10.320, de 7 de julho de 1913. Rio de Janeiro: 1915.

________. Decreto n. 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública. Rio de Janeiro: 1941.

________. Decreto-lei n. 4.657, de 4 de setembro de 1942. Institui a Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro. Rio de Janeiro: 1942.

________. Decreto n. 9.760, de 5 de setembro de 1946. Dispõe sobre os bens imóveis da União, e dá outras providências. Rio de Janeiro: 1946.

________. Decreto n. 68.524, de 16 de abril de 1971. Dispõe sobre a participação da iniciativa privada na implantação de projetos de colonização nas zonas prioritárias para a reforma Agrária, nas áreas do Programa de Integração Nacional e nas terras devolutas da União na Amazônia Legal. Brasília: 1971.

________. Decreto n. 70.677, de 6 de junho de 1972. Dispõe sobre a execução do Decreto-lei n. 1.179, de 6 de julho de 1971, que institui o PROTERRA (PROTERRA/FUNTERRA). Brasília: 1972.

________. Decreto n. 71.615, de 22 de dezembro de 1972. Regulamenta o Decreto-lei n. 1.164 de 1º de abril de 1971. Brasília: 1972.

________. Decreto n. 80.511, de 7 de outubro de 1977. Autoriza a doação de porções de terras devolutas a Municípios incluídos na Região da Amazônia Legal, para fins que especifica, e dá outras providências. Brasília: 1977.

________. Decreto-lei n. 178, de 16 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre a cessão de imóveis da União Federal para as finalidades que especifica. Brasília: 1967.

________. Decreto-lei n. 1.110, de 9 de julho de 1970. Cria o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, extingue o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária IBRA, o Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário INDA e o Grupo Executivo de Reforma Agrária GERA, e dá outras providências. Brasília: 1970.

________. Decreto-lei n. 1.164, de 1º de abril de 1971. Declara indispensáveis à segurança e ao desenvolvimento nacionais terras devolutas situadas na faixa de cem quilômetros de largura em cada lado do eixo das rodovias na Amazônia Legal, e dá outras providências. Brasília: 1971.

________. Decreto-lei n. 1.179, de 6 de julho de 1971. Institui o Programa de Redistribuição de Terras e Estímulos à Agroindústria do Norte e do Nordeste – PROTERRA, altera a legislação do imposto de renda relativa a incentivos fiscais, e dá outras providências. Brasília: 1971.

________. Decreto-lei n. 71.615, de 22 de dezembro de 1972. Regulamenta o Decreto-lei n. 1.164, de 1º de abril de 1971, alterado pelo Decreto-lei n. 1.243, de 30 de outubro de 1972, e fixa as normas para a implantação de projetos de colonização, concessão de terras e estabelecimento ou exploração de indústrias de interesse da segurança nacional, nas terras devolutas localizadas ao longo de rodovias, na Amazônia Legal. Brasília: 1972.

________. Emenda constitucional n. 1, de 17 de outubro de 1969. Deu nova redação à Constituição da República Federativa do Brasil, de 24 de janeiro de 1967. Arts. 4º, 5º, 89, 153, 160, 171, 172 e 198. Brasília: 1964.

________. Emenda constitucional n. 10, de 9 de novembro de 1964. Brasília: 1964.

________. Mensagem n. 33, de 26 de outubro de 1964. Encaminha ao Congresso Nacional o Estatuto da Terra. Brasília: 1964.

FIGURAS

Mapa 1 – Limites Geográficos do Tratado de Tordesilhas e Divisão do País em Capitanias hereditárias. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/ Capitanias_do_Brasil>>. Acesso em 15 jul.2011.

Mapa 2 - Mapa - LA PAN-AMAZÔNICA- concepción geopolítica según el Tratado de Cooperación Amazónica – 1978. Disponível em: <<http://www2. senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/1112/749988. pdf?sequence=4>>. Acesso em 15 jul. 2011.

APÊNDICES

APÊNDICE A – MATRÍCULA 5 PRIMEIRA AVERBAÇÃO DO BRASIL REFERENTE À CERTIFICAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEL RURAL 23 DE MARÇO DE 2004

Um lote de terras rurais com a área de 6.396,4001 ha (seis mil trezentos e noventa e seis hectares, quarenta ares e um centiares), denominado “FAZENDA AÇOITA CAVALO”, situado no Município de Brasnorte, desta comarca, Estado do Mato Grosso, dentro das seguintes medidas e confrontações: “Partindo do marco M-1; cravado junto à margem de uma Rodovia Estadual com acesso a Campo Novo dos Parecis e na divisa de terras de Tomaz Andrzejwski e terras de Hans Loosli, segue com o azimute verdadeiro de 245º03’27”, com a distância de 1.812,77 metros, até encontrar o marco M-2; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 225º45’49”, com a distância de 1.050,35 metros, até encontrar o marco M-3; deste ponto segue com o azimute verdadeiro de 225º05’22”, com a distância de 1.087,45 metros, até encontrar o marco M-4; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 224°45’46” com a distância de 510,29 metros, até encontrar o marco M-5; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 265º54’49”, com a distância de 171,67 metros, até encontrar o marco M-6; deste segue com o azimute verdadeiro de 282º56’43”, com a distância de 807,91 metros até encontrar o marco M-7; deste ponto segue com o azimute verdadeiro de 242°31’00”, com a distância de 2.518,76 metros, até encontrar o marco M-8; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 196°48’43”, com a distância de 610,84 metros, até encontrar o marco M-9; deste ponto segue com o azimute verdadeiro de 196°48’45”, com a distância de 176,63 metros, até encontrar o marco M-10, do marco M-1 ao marco M-10, divisando com a referida estrada estadual e terras de Hans Loosli; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 99°41’29”, com a distância de 652,63 metros, até encontrar o marco M-11; deste ponto segue com o azimute verdadeiro de 100°15’08”, com a distância de 2.684,14 metros, até encontrar o marco M-12; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 101°00’12”, com a distância de 797,66 metros, até encontrar o marco M-13; deste ponto segue com o azimute verdadeiro de 101°00’13”, com a distância de 307,35 metros, até encontrar o marco M-14; deste ponto segue com o azimute verdadeiro de 101°02’54”, com a distância de 837,37 metros, até encontrar o marco M-15; deste ponto segue com o azimute verdadeiro de 101°21’16”, com a distância de 2.777,30 metros, até encontrar o marco M-16; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 100°55’15”, com a distância de 6.207,98 metros, até encontrar o marco M-17; cravado junto à margem esquerda do Rio do Sangue, do marco M-10 ao marco M-17, divisando com terras de Cirano Zodia: deste ponto segue com diversos azimutes verdadeiros e diversas distâncias, com uma resultante com azimute verdadeiro de 54°54’14”, com a distância de 4.513,27 metros até encontrar o marco M-80, também cravado junto à margem esquerda do Rio do Sangue no sentido jusante, do marco M-17 ao marco M-80, tendo como limite natural a margem esquerda do Rio do Sangue; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 292°12’09”, com a distância de 7.347,51

metros, divisando com terras de Tomas Andrzejewski, até encontrar o marco M-81; deste ponto segue com azimute verdadeiro de 293°05'20", com a distância de 4.297,24 metros, divisando com terras de Tomas Andrzejewski, até encontrar o marco M-1, ponto de partida da presente descrição. Limites e Confrontações: NORTE: Tomaz Andrzejewski. SUL: Cirano Zodia. ESTE: Rio do Sangue margem esquerda. OESTE: Hans Loosli. (a) Ernani Barden Engenheiro Agrônomo CREA n° 2187/D/MT e ART n° 152974, de 30.09.93".

Cadastrada no INCRA sob o n° 000.035.332.828-0. Área total de 6.396,4 ha; módulo fiscal 100,0; módulo rural 41,3 ha; n° de módulos rurais 157,00; fração mínima de parcelamento 4,0 ha; conforme consta do CCRI 2000/2001/2002 n° 04271406022 ,que me foi exibido, acompanhado dos cincos últimos ITRs, devidamente quitados. **PROPRIETARIOS: RENATO MEDEIROS FREITAS**, CIRG n° 7.690. 541-SSP/SP e CPF n° 040.358.048-00, casado com **ROSANA PEZUTI ALBA FREITAS,** CIRG n° 9.557.239-SSP/SP e CPF n° 054.147.458-89, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, brasileiros, administradores de empresa, residentes e domiciliados na Rua Marie Nadel Caltaf, n° 221, apt° 42, Morumbi, em São Paulo-SP e **MARCOS NEVES PENTEADO MORAES**, CIRG n° 8.781.703.2-SSP/SP e CPF n° 053.465.138-09, casado com **ROGELIA PEZUTI ALBA PENTEADO MORAES**, CIRG n° 10.682.393-SSP/SP e CPF n° 053.465.158-52, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, brasileiros, engenheiros civis, residentes e domiciliados na Rua Barão do Rio Pardo, n° 62, Morumbi, em São Paulo-SP. REGISTRO ANTERIOR: R.3; R.10; Av.4; Av. 5-M-28.104, lv 2-CT, fl 103; lv 2-EI, fl 160; lv 2-EZ, fl 145, 1° Oficio de Diamantino – MT. Eu, José de Arimatéia Barbosa, oficial.

AV-1-5/ 23/ março /2004/: (**RESERVA LEGAL) INTEIRO TEOR – comarca de origem:** "Av.2/28.104, em 22 de outubro de 1.993. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da presente matricula, encontra-se averbado em Termo de Responsabilidade e Preservação da Floresta com o IBAMA, em 30.03.92, comprometendo a preservar 20% da área de 9.580,9247 has, conforme consta na Av.2/27.145 datada de 05.05.92. A oficial.". Eu, José de Arimatéia Barbosa, oficial.

AV-2-5/ 23/ março /2004/: **(HIPOTECA) INTEIRO TEOR – comarca de origem:** "R.6/28.104, em 25 de Abril de 2002. Ônus: Hipoteca de 1° Grau. **Devedores / Anuentes Hipotecários:** Renato Medeiros Freitas e sua esposa Rosana Pezuti Alba Freitas, brasileiros, casados, ele pecuarista, ela do lar, inscritos no CPF n° 040.358.048-00 e 054.147.458-89, residentes e domiciliados em São Paulo (SP). **Anuentes Hipotecários:** Marcos Neves Penteado Moraes e sua esposa Rogelia Pezuti Alba Penteado, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF n° 053.465.13809 e 053.465.158-22, residentes e domiciliados em Araraquara (SP). **Credor:** Banco do Brasil S/A, Agência de Campo Novo do Parecis (MT). **Forma do Título:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 21/97298-2, de 19/04/2002, que fica arquivada neste Serviço Registral. Valor: R$

193.600,00. **Vencimento: 01/04/2008**. **Forma de Pagamento:** Em (4) prestações, anuais e sucessivas, correspondentes a parcela de principal no valor de R$ 48.400,00, vencendo a 1° em 01/04/2005 e a última em 01/04/2008. **Juros:** 8,750% ao ano. **Condições:** ITRs 97 à 2001, devidamente quitados, onde consta o código do Imóvel na Receita Federal n° 4.242.773-8. Os Devedores/Anuentes Hipotecários declaram sob as penas da Lei que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências da Lei n° 8.212/91 e posteriores alterações, para a apresentação da Certidão Negativa de Débitos com o INSS. Estando a cédula registrada sob n° 45.272 no Livro n° 3-AAAAH Auxiliar. A Oficial.". Eu, José de Arimatéia Barbosa, oficial.

AV-3-5/ 23/ março /2004/: (**HIPOTECA) INTEIRO TEOR – comarca de origem:** "R.09/28.104 em 22 de janeiro de 2004. Nos Termos da Cédula Pignoratícia e Hipotecária n° 21/97513-2, protocolada em 14.01.2004 sob n° 159.917 às fls. 102, que fica arquivada neste Serviço Registral, o Sr. Marcos Neves Penteado Moraes e sua esposa Rogélia Pezuti Alba Penteado, já qualificados, na qualidade de anuentes hipotecários e o Sr. Renato Medeiros Freitas e sua esposa Rosana Pezuti Alba Freitas, já qualificados, na qualidade de devedores, dão Em Hipoteca de 2° Grau o imóvel objeto da matrícula ao credor Banco do Brasil S/A, inserido no CNPJ n° 00.000.000/3784-29, agência de Campo Novo do Parecis (MT). Por intermédio desta cédula, o valor de R$ 113.600,00, cuja operação vigorará até seu vencimento em 15.09.2008. Sobre as importâncias fornecidas ao devedores, incidirão juros à taxa de 12,750% ao ano. ITRS de 1999 a 2003, devidamente pagos, onde consta código do imóvel na Receita Federal n° 4.242.773-8 e Certidões Negativas de Débitos nos 51.0-2049 e 51.0-2048, emitidas em 19.01.2004, pelo IBAMA/Cuiabá (MT). Os devedores e os anuentes declaram sob as penas da Lei que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências da Lei n° 8.212/91 e posteriores alterações, para a apresentação da Certidão Negativa de Débito com o INSS. Estando a cédula registrada sob n° 55.131 no Livro n° 3-BM Auxiliar.". Eu, José de Arimatéia Barbosa, oficial.

AV-4-5/ 23/ março /2004/: **(HIPOTECA) INTEIRO TEOR** – comarca de origem: "R-10/28.104 Em 22 de janeiro de 2004. Nos Termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 21/97552-3, emitida em 06.11.2003, protocolada em 14.01.2004 sob n° 159.918 às fls. 102, que fica arquivada neste Serviço Registral, o Sr. Marcos Neves Penteado Moraes e sua esposa Rogélia Pezuti Alba Penteado, já qualificados, na qualidade de **anuentes hipotecários** e o Sr. Renato Medeiros Freitas e sua esposa Rosana Pezuti Alba Freitas, já qualificados, na qualidade de **devedores**, dão Em Hipoteca de 3° Grau o imóvel objeto da matrícula ao **credor** Banco do Brasil S/A, inscrito no CNPJ n° 00.000.000/3784-29, agência de Campo Novo do Parecis (MT). Por intermédio desta cédula, o valor de R$ 45.000,00, cuja operação vigorará até seu vencimento em 10.10.2004. ITRS de 1999 a

2003, devidamente pagos, onde consta código do imóvel na Receita Federal n° 4.242.773-8 e Certidões Negativas de Débitos nos 51.0-2049 e 51.0-2048, emitidas em 19.01.2004, pelo IBAMA/Cuiabá (MT). Os devedores e os anuentes declaram sob as penas da Lei que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências da Lei n° 8.212/91 e posteriores alterações, para apresentação da Certidão Débito com o Certidão Negativa INSS. Estando a cédula registrada sob n° 55.132 no Livro n° 3-BM Auxiliar.". Eu, José de Arimatéia Barbosa, oficial.

AV-5-5/ 23/ março /2004/: **ABERTURA DE MATRÍCULA**. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel acima foi matriculado neste cartório, a requerimento do proprietário, o qual fica aqui arquivado. PROTOCOLO: N° 4, lv 1, do título apontado. Emolumentos: 35,27. Dou fé. Eu, José de Arimatéia Barbosa, oficial.

AV.6-5 Protoc. 217Liv. 1-A 20/ maio / 2004: Nos termos do parágrafo 5º, artigo 9, do Decreto nº 4.449, de 30 de Outubro de 2.002, procede-se a esta **averbação**, a requerimento do interessado, e anuência dos confrontantes formalizada em 21/01/2004 e respectivamente 15/03/2004, para constar a descrição do imóvel, objeto desta matrícula, caracterizada em dois memoriais, identificados nos termos do art. 176, § 3º da lei 6.015/73, da seguinte forma: Área: **3.522,7721 ha**; Perímetro: **26.455,67 m**. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AAU-M-0001** de coordenadas N (Y) 8.554.337,581 m E (X) 442.291,576 m, representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 57°00' Wgr., tendo como datum SAD-69, situado no limite da faixa de domínio da Estrada Municipal que liga Campo Novo dos Parecis à Nova Maringá e terras da Fazenda Gericoaçoara, código INCRA: 950.017.277.290-6 de propriedade de Leonir Romano Baggio; deste segue confrontando com terras de Leonir Romano Baggio, com os seguintes azimutes e distâncias; 112°24'11" e 4.235,87 m, até o vértice AAU-M-0002 de coordenada N (Y) 8.552.723,208 m e E (X) 446.207,750 m, situado no limite de terras da Fazenda Gericoaçoara, código INCRA: 950.017.277.290-6 de propriedade de Leonir Romano Baggio e da Fazenda Shambala, código do INCRA anterior: 000.035.332.828-0 de propriedade de Marcos Neves Penteado Moraes; deste, segue confrontando com terras de Marcos Neves Penteado Moraes, com azimute de 213°01'41" e distância de 5.130,20 m, até o vértice **AAU-M-0007** de coordenada N (Y) 8.548.422,035 m e E (X) 443.411,526 m, situado no limite de terras da Fazenda Shambala, código do INCRA anterior: 000.035.332.828-0 de propriedade de Marcos Neves Penteado Moraes e da Fazenda Tamanduá, de propriedade de Antônio Simão Perazolo; deste, segue confrontando com terras de Antônio Simão Perazolo, com os seguintes azimutes e distâncias: 281°08'00" e 3.457,00 m, até o vértice AAU-M-0008 de coordenada N (Y) 8.549.089,559 m e E (X) 440.019,586 m; 280°15'53" e 4.817,07 m, até o vértice AAU-M-0009 de coordenada N (Y) 8.549.947,944 m e E (X) 435.279,614 m, situado no limite da faixa de domínio da Estrada Municipal que liga Campo Novo dos Parecis à Nova

Maringá e terras da Fazenda Tamanduá, de propriedade de Antônio Simão Perazolo; deste, segue confrontando com a faixa de domínio da Estrada Municipal, no sentido de Campo Novo dos Parecis à Nova Maringá, com os seguintes azimutes e distâncias; 17°27’13” e 830,20 m, até o vértice AAU-P-0047 de coordenada N (Y) 8.550.739,921 m e E (X) 435.528,619 m; 39°21’39” e 84,68 m, até o vértice AAU-P-0048 de coordenada N (Y) 8.550.805,395 m e E (X) 435.582,325 m; 62°57’41” e 2.417,00 m, até o vértice AAU-P-0049 de coordenada N (Y) 8.551.904,140 m e E (X) 437.735,143 m; 77°34’17” e 143,78 m, até o vértice AAU-P-0050 de coordenada N (Y) 8.551.935,085 m e E (X) 437.875,556 m; 103°01’30” e 814,95 m, até o vértice AAU-P-0051 de coordenada N (Y) 8.551.751,415 m e E (X) 438.669,534 m; 82°19’23” e 99,86 m, até o vértice AAU-P-0052 de coordenada N (Y) 8.551.764,755 m e E (X) 438.768,497 m; 45°43’41” e 2.576,25 m, até o vértice AAU-P-0053 de coordenada N (Y) 8.553.563,141 m e E (X) 440.613,180 m; 59°47’13” e 77,04 m, até o vértice AAU-P-0054 de coordenada N (Y) 8.553.601,910 m e E (X) 440.679,757 m; 65°28’01” e 1.771,77 m, ponto inicial da descrição deste perímetro. Área: 3.025,0339 ha; Perímetro: 24.837,54 m. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AAU-M-0002 de coordenada N (Y) 8.552.723,208 m e E (X) 446.207,750 m, representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 57°00’ Wgr., tendo como datum SAD-69, situado no limite de terras da Fazenda Açoita Cavalo, Código INCRA: 000.035.332.828-0, de propriedade de Renato Medeiros Freitas e da Fazenda Gericoaçoara , código INCRA: 950.017.277.290-6; de propriedade de Leonir Romano Baggio deste, segue confrontando com terras de Leonir Romano Baggio, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°04’57” e 3.375,49 m, até o vértice AAU-M-0003 de coordenada N (Y) 8.551.454,230 m e E (X) 449.335,625 m; 113°01’33” e 4.043,90 m, até o vértice AAU-M-0004 de coordenada N (Y) 8.549.872,473 m e E (X) 453.057,341 m, situado no limite de terras da Fazenda Gericoaçoara, código do INCRA: 950.017.277.290-6; de propriedade de Leonir Romano Baggio e margem esquerda do Rio do Sangue; deste, segue confrontando com a margem esquerda do Rio do Sangue a montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 138°56’36” e 84,76 m, até o vértice AAU-P-0001 de coordenada N (Y) 8.549.808,562 m e E (X) 453.113,009 m; 108°37’17” e 96,21 m, até o vértice AAU-P-0002 de coordenada N (Y) 8.549.777,840 m e E (X) 453.204,185 m; 86°45’38” e 125,38 m, até o vértice AAU-P-0003 de coordenada N (Y) 8.549.784,925 m e E (X) 453.329,367 m; 170°09’00” e 21,40 m, até o vértice AAU-P-0004 de coordenada N (Y) 8.549.763,840 m e E (X) 453.333,028 m; 235°59’42” e 191,93 m, até o vértice AAU-P-0005 de coordenada N (Y) 8.549.656,501 m e E (X) 453.173,921 m; 238°52’56” e 191,78 m, até o vértice AAU-P-0006 de coordenada N (Y) 8.549.557,388 m e E (X) 453.009,734 m; 249°53’38” e 119,61 m, até o vértice AAU-P-0007 de coordenada N (Y) 8.549.516,272 m e E (X) 452.897,417 m; 260°02’08” e 217,67 m, até o vértice AAU-P-0008 de coordenada N (Y) 8.549.478,607 m e E (X) 452.683,030 m; 221°44’14” e 130,40 m, até o vértice AAU-P-0009 de coordenada N (Y) 8.549.381,304 m e E (X) 452.596,223 m; 185°13’02” e 221,02 m, até o vértice AAU-P-0010

de coordenada N (Y) 8.549.161,201 m e E (X) 452.576,125 m; 251°22'04" e 207,07 m, até o vértice AAU-P-0011 de coordenada N (Y) 8.549.095,044 m e E (X) 452.379,909 m; 274°17'15" e 68,75 m, até o vértice AAU-P-0012 de coordenada N (Y) 8.549.100,184 m e E (X) 452.311,347 m; 239°40'30" e 146,10 m, até o vértice AAU-P-0013 de coordenada N (Y) 8.549.026,415 m e E (X) 452.185,233 m; 246°45'10" e 65,45 m, até o vértice AAU-P-0014 de coordenada N (Y) 8.549.000,581 m e E (X) 452.125,095 m; 220°00'34" e 100,40 m, até o vértice AAU-P-0015 de coordenada N (Y) 8.548.923,679 m e E(X) 452.060,545 m; 246°47'05" e 246,39 m, até o vértice AAU-P-0016 de coordenada N (Y) 8.548.826,555 m e E (X) 451.834,105 m; 216°46'39" e 122,90 m, até o vértice AAU-P-0017 de coordenada N (Y) 8.548.728,119 m e E (X) 451.760,526 m; 199°16'03" e 62,36 m, até o vértice AAU-P-0018 de coordenada N (Y) 8.548.669,248 m e E (X) 451.739,947 m; 178°40'29" e 139,34 m, até o vértice AAU-P-0019 de coordenada N (Y) 8.548.529,945 m e E (X) 451.743,170 m; 133°35'52" e 156,80 m, até o vértice AAU-P-0020 de coordenada N (Y) 8.548.421,814 m e E (X) 451.856,728 m; 178°10'55" e 64,72 m, até o vértice AAU-P-0021 de coordenada N (Y) 8.548.357,131 m e E (X) 451.858,781 m; 233°35'28" e 134,69 m, até o vértice AAU-P-0022 de coordenada N (Y) 8.548.277,186 m e E (X) 451.750,382 m; 255°14'23" e 242,44 m, até o vértice AAU-P-0023 de coordenada N (Y) 8.548.215,420 m e E (X) 451.515,947 m; 220°58'18" e 149,84 m, até o vértice AAU-P-0024 de coordenada N (Y) 8.548.102,287 m e E (X) 451.417,700 m; 184°28'02" e 127,98 m, até o vértice AAU-P-0025 de coordenada N (Y) 8.547.974,695 m e E (X) 451.407,732 m; 196°08'41" e 79,73 m, até o vértice AAU-P-0026 de coordenada N (Y) 8.547.898,109 m e E (X) 451.385,562 m; 224°00'49" e 85,56 m, até o vértice AAU-P-0027 de coordenada N (Y) 8.547.836,578 m e E (X) 451.326,114 m; 245°29'50" e 173,58 m, até o vértice AAU-P-0028 de coordenada N (Y) 8.547.764,587 m e E (X) 451.168,164 m; 213°23'18" e 84,11 m, até o vértice AAU-P-0029 de coordenada N (Y) 8.547.694,355 m e E (X) 451.121,875 m; 225°58'33" e 168,47 m, até o vértice AAU-P-0030 de coordenada N (Y) 8.547.577,273 m e E (X) 451.000,735 m; 265°42'38" e 81,57 m, até o vértice AAU-P-0031 de coordenada N (Y) 8.547.571,172 m e E (X) 450.919,396 m; 307°48'23" e 141,19 m, até o vértice AAU-P-0032 de coordenada N (Y) 8.547.657,720 m e E (X) 450.807,845 m; 257°43'25" e 138,19 m, até o vértice AAU-P-0033 de coordenada N (Y) 8.547.628,336 m e E (X) 450.672,811 m; 219°17'25" e 49,92 m, até o vértice AAU-P-0034 de coordenada N (Y) 8.547.589,699 m e E (X) 450.641,198 m; 234°01'39" e 153,74 m, até o vértice AAU-P-0035 de coordenada N (Y) 8.547.499,394 m e E (X) 450.516,778 m; 252°04'35" e 271,59 m, até o vértice AAU_P.0036 de coordenada N (Y) 8.547.415,812 m e E (X) 450.258,369 m; 227°57'54" e 124,95 m, até o vértice AAU-P-0037 de coordenada N (Y) 8.547.332,147 m e E (X) 450.165,564 m; 275°49'01" e 74,78 m, até o vértice AAU-P-0038 de coordenada N (Y) 8.547.339,726 m e E (X) 450.091,169 m; 332°14'52" e 68,68 m, até o vértice AAU-P-0039 de coordenada N (Y) 8.547.400,508 m e E (X) 450.059,187 m; 355°27'08" e 88,09 m, até o vértice AAU-P-0040 de coordenada N (Y) 8.547.488,324 m e E (X) 450.052,202 m; 321°15'42" e 88,62 m, até o vértice AAU-P-0041 de coordenada N (Y)

8.547.557,447 m e E (X) 449.996,748 m; 274°27’01” e 99,87 m, até o vértice AAU-P-0042 de coordenada N (Y) 8.547.565,196 m e E (X) 449.897,180 m; 251°42’43” e 240,77 m, até o vértice AAU-P-0043 de coordenada N (Y) 8.547.489,644 m e E (X) 449.668,572 m; 248°10’17” e 80,62 m, até o vértice AAU-P-0044 de coordenada N (Y) 8.547.459,668 m e E (X) 449.593,735 m; 239°52’33” e 117,25 m, até o vértice AAU-P-0045 de coordenada N (Y) 8.547.400,821 m e E (X) 449.492,317 m; 185°16’43” e 82,09 m, até o vértice AAU-P-0046 de coordenada N (Y) 8.547.319,080 m e E (X) 449.484,765 m; 171°36’53” e 139,86 m, até o vértice AAU-M-0005 de coordenada N (Y) 8.547.180,712 m e E (X) 449.505,161 m, situado no limite da margem esquerda do Rio do Sangue e terras da Fazenda Tamanduá, de propriedade de Antônio Simão Perazolo; deste, segue confrontando com terras de Antônio Simão Perazolo, com os seguintes azimutes e distâncias; 282°10’39” e 3.472,36 m, até o vértice AAU-M-0006 de coordenada N (Y) 8.547.913,180 m e E (X) 446.110,932 m; 280°40’31” e 2.746,95 m, até o vértice AAU-M-0007 de coordenada N (Y) 8.548.422,035 m e E (X) 443.411,526 m, situado no limite de terras da Fazenda Tamanduá de propriedade de Antônio Simão Perazolo e da Fazenda Açoita Cavalo, código do INCRA: 000.035.332.828-0, de propriedade de Renato Medeiros Freitas; deste, segue confrontando com terras de Renato Medeiros Freitas, com azimute de 33°01’41” e distância de 5.130,20 m, até o vértice AAU-M-0002, ponto inicial da descrição deste perímetro. MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO CERTIFICAÇÕES n°s 03-34/2004 e 04-15/2004. Certificamos que a poligonal destes memoriais / plantas não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada pelo INCRA através da Portaria INCRA/N° 1.101/03. Cuiabá, 08 de Dezembro de 2.003. Responsável Técnico: (a) Rowilson de Oliveira Dias – CREA – 4.672 / MT. Local, Cbá, 27 de abril de 2004. (a) Genuíno Magalhães Soriano Engº Agrim. CREA Nº. 28330/D Visto-MT 5321 OS-SR-13/G/Nº. 206/04. Ficam arquivados os documentos referenciados. (Emol.: R$ 10.07 – Lei 7.550/2001). Dou fé. O oficial AV.7-5. Protoc. 217Liv. 1-A 20/ maio / 2004: Através da ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL E PERMUTA lavrada em 18/maio/2004, Lv. 3.566, fls 013, no Cartório do 22° Tabelião de Notas de São Paulo SP, **RENATO MEDEIROS FREITAS** e s/m **ROSANA PEZUTI ALBA FREITAS** e **MARCOS NEVES PENTEADO MORAES** e s/m **ROGELIA PEZUTI ALBA PENTEADO MORAES**, (todos qualificados), **extinguiram de comum acordo**, o condomínio entre eles existente, relacionado ao imóvel, objeto desta matrícula, para que cada um ficasse com a sua parte de forma certa e determinada. Por força da mencionada escritura coube ao primeiro, (Renato e s/m) **3.552,7721 ha** (três mil e quinhentos e cinqüenta e dois hectares, setenta e sete ares e vinte e um centiares) no imóvel denominado Fazenda Açoita Cavalo, e ao segundo, (Marcos e s/m) **3.025,0339 ha** (três mil e vinte e cinco hectares, três ares e trinta e nove centiares) no imóvel ora denominado Fazenda Shambala, ambos localizados no município de Brasnorte-MT, desta

comarca, estimados em R$ 1.600.000,00 (hum milhão e seiscentos mil reais), correspondendo a R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), cada parte que se encontra descrita e caracterizadas nas respectivas matrículas **133** e **134**, abertas neste ato, em razão desta divisão amigável (desmembramento efetivado de acordo com o § 3º do art. 176, lei 6.015/73), efetivada com anuência do BANCO DO BRASIL S/A, sob a condição de que na área medindo 3.552,7721 ha, de propriedade de Renato Medeiros Freitas e s/m, mantenham-se os gravames já existentes na primitiva matrícula, nela descritas como sendo AVs. 02; 03 e 04. **ENCERRA-SE**, em conseqüência a presente matrícula. (Emol.: R$ 1.893,33 – Lei 7.550/2001). Dou fé. O oficial.

II – MATRÍCULA Nº 3.617 REFERENTE IMÓVEL QUE INCIDE 100% EM RESERVA INDÍGENA

23 de maio de 2006

IMÓVEL: Um lote de terras com a área de **749 ha.** (setecentos e quarenta e nove hectares), denominado "**São Jorge**", situado neste município e comarca de Campo Novo do Parecis-MT, dentro dos seguintes limites e confrontações: "O 1º MP está situado na margem do Rio Sacre, limitando com terras de Maria Gomes. O 2º MP está situado a 1.202 mts do 1º MP ao rumo de 41º09'NE, situado na margem do Rio Sacre e limitando com terras de João Marcolino Santos. O 3º MP está situado a 6.160 mts do 2º MP ao rumo de 45º00'NW, limitando com João Marcolino dos Santos e com terras de João R. Calezon. O 4º MP está situado a 1.200 mts do 3º ao rumo de 45º00'SW, limitando com terras de João R. Calezon e com terras de Maria Gomes distante 6.240 mts do 1º MP ao rumo magnético de 45º00'SE, como tudo consta do memorial e planta que ficam arquivados no Departamento de Terras e Colonização".

PROPRIETÁRIO: **Milton de Campos Fernandes**, brasileiro, casado.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/M-21.779, Liv. 2-RG, 1° Ofício de Diamantino-MT. Dou fé. O oficial.

AV.1-3.617. Protoc. 6511 Liv. 1-C 23/ maio /2006: **ABERTURA DE MATRICULA**. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel acima foi matriculado neste cartório, com a inclusão dos seguintes dados: CCIR de 2003/2004/2005, devidamente quitado, que me foi exibido, acompanhado da CNDIR NIRF 5.207.943-0: Código do Imóvel Rural: 9500507511975 Denominação do Imóvel Rural: FAZENDA SÃO JORGE Área Total (Ha): 749,0000 –Classificação Fundiária: MÉDIA PROPRIEDADE -Data da Última Atualização: 24/02/2006 -Indicação para Localização do Imóvel Rural: KM 54 ROD ESTADUAL CAMPO NOVO DO PARECIS Município Sede do Imóvel Rural: CAMPO NOVO DO PARECIS UF: MT Módulo Rural (ha): 62,1778 Nº Módulos Rurais: 12,03 Módulo Fiscal (ha): 100,0 Nº Módulos Fiscais: 7,4900 FMP (ha): 4,0000 Área Registrada (ha): 0,0000 Posse a Justo Título (ha):

749,0000 Posse por Simples Ocupação (ha): 0,0000 Nome do Detentor (Declarante): JOSÉ GASPAR SERRANO CPF: 168.275.038-87 Nacionalidade: BRASILEIRA Código da Pessoa: 021130698 % de Detenção do Imóvel: 100 Data de Emissão: 24/02/2006 Número do CCIR: 05951477057. Documentos apresentados: Requerimento, Certidão de Localização, CCIR e CNDIR, aqui arquivados. (Emol.: R$ 31,10 Lei 7.550/2001). Dou fé. O oficial.

AV.2-3.617. Protoc. 6630 Liv. 1-D 19/ junho /2006: TERRAS INDIGENAS Nos termos dos Ofícios nº 304/2006, datado de 08/junho/2006 do 1º Serviço Notarial e Registral de Diamantino-MT e Ofício PRES nº 252/06, datado de 19/maio/2006 do Instituto de Terras de Mato Grosso INTERMAT, procede-se a esta averbação para constar que a área do imóvel objeto da presente matricula incide **100%** na **Terra Indígena** Utiariti, localizada neste município de Campo Novo do Parecis-MT. (Emol.: R$ 6,20 – Lei 7.550/2001). Dou fé. O oficial.

Estado de Mato Grosso
Comarca de Campo Novo do Parecis
REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULOS E DOCUMENTOS
Bel. José de Arimatéia Barbosa
Oficial /Registrador

CERTIDÃO

JOSE DE ARIMATÉIA BARBOSA
Oficial / Registrador

ANEXOS

ANEXO A

PEDIDO DE PROVIDÊNCIA FORMULADO JUNTO A CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA PELA ANOREG-MT, DA QUAL O AUTOR DA OBRA É MEMBRO E CONSELHEIRO.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR SEBASTIÃO DE MORAES FILHO, DD. CORREGEDOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO

A ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE MATO GROSSO – MT,

xxxxxxxxxx

I DA MEMÓRIA FUNDIÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO E A CERTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Para maior compreensão da ocupação de terras no Estado de Mato Grosso, bem como a origem da situação de deslocamentos e sobreposições de títulos, adequado de mostra transcrever na íntegra o artigo de autoria de Marcos Martinelli, ex-Presidente do Intermat, conforme segue:

MEMÓRIA FUNDIÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO E A CERTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

20/01/2010 Marcos Martinelli por:

vem, perante Vossa Excelência, pro

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS, nos

Novas exigências em relação às propriedades rurais e o seu uso estão sendo intensificadas pelos governos Federais, Estaduais e Municipais, tanto na área de produção como na de preservação do meio ambiente, dando ênfase a utilização termos que segue:

da mão-de-obra.

A regularização fundiária e o cadastro de imóveis rurais tem sido a tônica do governo federal para se conhecer a base fundiária brasileira, tendo por finalidade o planejamento e a locação adequada de recursos tanto na área da produção como na utilização racional e adequada dos recursos naturais, com vistas a proporcionar o maior beneficio social a todos os brasileiros.

Sem exceção, todos os programas governamentais direcionados às propriedades rurais, seja no fomento ou no desenvolvimento, tem como base a definição legal e física dos imóveis rurais, o que nos conduz as leis do Registro Público (Lei Federal n° 6.015/73),

do Georreferenciamento e da Certificação de imóveis Rurais (Lei Federal 10.267/01 e Decreto Federal n° 4.449/02).

A aplicação da Lei de Certificação dos imóveis rurais tem nos mostrado que a existência de distorções fundiárias em determinados Estados se constitui num fator limitativo a sua execução, com sérios prejuízos aos proprietários, ao sistema fundiário e, por conseqüência, ao desenvolvimento rural.

O Estado de Mato Grosso se enquadra perfeitamente neste contexto, vez que apresenta uma estrutura fundiária carente de medidas institucionais urgentes, mais contundentes, objetivas e práticas, e menos política no sentido lato da palavra.

Sem a pretensão de esgotar o assunto, pois o mesmo comporta um maior aprofundamento, neste artigo procura-se mostrar apenas alguns dos óbices encontrados na execução dos trabalhos de georreferenciamento e certificação de imóveis rurais no Estado de Mato Grosso, decorrentes da construção de sua estrutura fundiária, razão pela qual, reporta-se a evolução da estrutura fundiária do território mato-grossense, com ênfase aos acervos do sistema de Sesmarias (período colonial e monárquico) e da Titulação ocorrida desde o início da República até meados de 1966.

Como objetivo de colonizar as terras brasileiras, Portugal fazia concessão de extensas áreas de terras, denominadas Sesmarias, cuja prática perdurou até a separação do Brasil de Portugal, ocorrida no ano de 1822, quando por Resolução de 17 de julho daquele ano ficava definitivamente suspensa a concessão das Sesmarias por doação.

Durante o período de 28 anos compreendido entre 1822 e 1850, não se tinha notícia de nenhum ordenamento legal regulamentando a disposição das terras da Monarquia. Havia, a título declaratório daqueles que possuíam terras, apenas o registro de suas posses ou ocupações nas paróquias das freguesias. A regularização fundiária das ocupações, posses, legitimação de posse e concessões de sesmarias, só foi regulamentada a partir da Lei de Terras n° 601/1850.

Com a promulgação da Constituição da República de 1891, a exceção das terras devolutas que fossem indispensáveis para a defesa das fronteiras, fortificações, construções militares e estradas de ferro federais, as minas e terras devolutas situadas em seus respectivos territórios passaram a pertencer aos Estados.

Nesse período, o Estado de Mato Grosso recebeu um acervo fundiário ativo e passivo, respectivamente, representados pelas terras devolutas aptas para venda e pelo complicado acervo de 28 anos sem qualquer ordenamento legal pertinente às concessões das Sesmarias.

O primeiro Código de Terras dispondo sobre as terras devolutas do Estado de Mato Grosso na República – Lei Estadual n° 20/1892, regulamentada pelo Decreto Estadual n° 38/1893 –, tinha bem claro seus verdadeiros objetivos: “a venda das terras devolutas e a

sua definição jurídica".

O caráter ocidental do território mato-grossense constituiu-se historicamente como grande empecilho ao seu povoamento, como de resto, para todas as regiões não inseridas na costa Atlântica.

Com território de dimensões continentais, economia primária voltada a bovinocultura extensiva e uma densidade demográfica da ordem de 0,5 hab/ km², o Estado de Mato Grosso imprimiu, logo após o término da Segunda Guerra Mundial, uma política de ocupação e povoamento de seu território, através da alienação de seu patrimônio fundiário a pessoas físicas e jurídicas que teoricamente, viriam ocupar e tornar produtivas suas propriedades.

Com o novo Código de Terras de Mato Grosso – Lei Estadual n° 336/1949 –, coube ao antigo Departamento de Terras e Colonização – DTC a responsabilidade e a missão de alienar o patrimônio fundiário do Estado e outorgar títulos de propriedade de imóveis rurais até meados do ano de 1966.

No entanto, **o processo se degenerou nos seus objetivos, contribuindo mais a propósitos especulativos e a uma estratificação fundiária desajustada, pois o Estado, com exceção ao sul de Mato Grosso, não contava com a mínima infraestrutura viária de acesso, de informações técnicas e de meios necessários e indispensáveis para que as terras alienadas fossem rigorosamente identificadas, materializadas, medidas e demarcadas.**

Apesar da existência de normas legais e critérios técnicos sólidos, assegurando a lisura na transferência do patrimônio para a iniciativa privada, a irresponsabilidade, oriunda da grande maioria dos técnicos responsáveis pelas medições, bem como da conivência política dos gestores da massa fundiária do Estado em concordar e aceitar a prática da titulação virtual (tudo era feito apenas no papel), comprometeu, irremediavelmente, a estrutura fundiária do Estado de Mato Grosso.

Pesava sobre o Estado a suspeita de que haviam sido vendidas mais terras do que dispunha. A tese da superposição de títulos era e ainda é sempre permanente.

Na verdade, o problema maior foi provocado pelo longo período de fechamento do Departamento de Terras e Colonização – DTC – Durante 12 anos–, período no qual se processou a maior ocupação de terras da história de Mato Grosso sobre uma estrutura fundiária eivada de vícios.

Na década de 70, no III Plano Nacional de Desenvolvimento – PND (Resolução n° 1/1980, do Congresso Nacional – CN), que tinha como propósito a Integração Nacional visando incorporar à economia nacional os Estados situados fora da costa Atlântica, definiu-se como meta a expansão das fronteiras agrícolas nacionais, criando os mecanismos estimuladores de um aproveitamento de áreas inexploradas de forma que respondessem ao apelo nacional.

Entre outros, os planos de integração e desenvolvimento do governo federal – Plano de Integração Nacional –PIN (Decreto-Lei n° 1.106/1970), Programa de Redistribuição de Terras e de Estímulo à Agroindústria do Norte e do Nordeste – PROTERRA (Decreto-Lei n° 1.179/1971), Programa de Desenvolvimento dos Cerrados – POLOCENTRO (Decreto n° 75.320/1975) e Programa Integrado de Desenvolvimento do Noroeste do Brasil – POLONOROESTE (Decreto n° 86.029/1981)–contemplaram o Estado de Mato Grosso com investimentos destinados a ampliação e melhoria da sua infraestrutura com novos incentivos fiscais, o que proporcionou sua apresentação à economia global como um celeiro impar de produção agrosilvopastoril, despertando interesse econômico nos mais diversos setores de investimentos nacionais e internacionais.

A exemplo da política adotada pelo governo do Estado após a Segunda Guerra Mundial, a política concebida no III Plano Nacional de Desenvolvimento – PND, com o mesmo objetivo – integração e ocupação territorial, injetando recursos para investimentos na infraestrutura, fomento e desenvolvimento dos setores produtivos do Estado –, provocou o aumento do fluxo migratório e com ele acentuou o desordenamento da ocupação territorial.

Apoiados na malha viária até então inexistente (BR-158, BR-80, BR-70 e melhoramento da BR-364), o mercado imobiliário foi aquecido, e aos poucos surgiam os grandes projetos com incentivos da Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia – SUDAM.

As colonizadoras oficiais e particulares se instalaram em áreas pioneiras e junto veio a abertura de outras propriedades agropecuárias.

Com a descoberta da capacidade de produção, até então sem nenhum interesse econômico, as áreas de cerrado cediam lugar as grandes propriedades de produção de grão, aquecendo cada vez mais a demanda por terras com tais características.

Juntamente com a crescente produção de grãos, da pecuária e do setor madeireiro em franco desenvolvimento, surgiram os programas oficiais de alternativas energéticas de combustível, tal como o Programa Nacional do Álcool – PROALCOOL (Decreto Federal n° 76.593/1975), acarretando a demanda por mais terras agricultáveis e, por conseqüência, a abertura de novas fronteiras agrícolas, fazendo do Estado de Mato Grosso um dos maiores produtores do país.

À medida que os empreendimentos se consolidavam, aumentava o interesse e valorização das áreas até então não ocupadas, gerando conflitos variados em virtude de ação de grileiros, posseiros, mas, sobretudo, pela falta de informação oficial sobre a veracidade da origem e localização dos títulos outorgados pelo governo do Estado de Mato Grosso até 1966, que deram origem às propriedades rurais.

Para agravar a situação fundiária do Estado, surgiram as reservas indígenas e ecológicas criadas a esmo por atos governamentais federais e estaduais, também

sem nenhum conhecimento da estrutura fundiária das áreas por elas abrangidas, que, via de regra, já haviam sido tituladas a terceiros.

Registra-se, que durante o período no qual o Departamento de Terras e Colonização – DTC manteve suas portas cerradas, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA teve sua ação limitada à regularização fundiária ao longo das BR's e faixa de fronteira, amenizando timidamente a ausência de ações governamentais do Estado de Mato Grosso na condução da política fundiária de ocupação do seu território.

Estava implantado o caos fundiário no Estado de Mato Grosso. Junto com a acefalia fundiária surgiram grandes problemas exigindo ao mesmo tempo um ordenamento imediato. Dentre outros problemas, destacava-se:

1. Títulos falsificados;
2. Títulos deslocados de sua posição original;
3. Títulos deslocados e/ou falsificados, unificados;
4. Títulos em terras indígenas ou em reservas ecológicas;
5. Títulos remontados;
6. Títulos em Faixa de Fronteira sem anuência do Conselho de Segurança Nacional – CSN; e
7. Títulos outorgados em outro Estado da Federação (Pará-PA).

Apesar de transcritos ou matriculados nos seus respectivos Cartórios de Registro, nos termos da Lei dos Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/73), tais títulos, sem exceção, tiveram sua origem comprometida e eivada de vícios, muitas vezes insanáveis, e o que é pior, quando consultado o órgão de terras do Estado (Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT), suas legitimidades quanto às origens e/ou localizações não são confirmadas ou simplesmente não existem.

Este, lamentavelmente, era o quadro fundiário que despontava junto com o nascimento do Estado de Mato Grosso após a divisão política e administrativa ocorrida em 1979, o que, mais do que nunca, tornava-o carente de encontrar os caminhos de sua verdadeira vocação econômica.

Com tal divisão se instalou no sul o Estado de Mato Grosso do Sul e no norte permaneceu o remanescente do Estado de Mato Grosso, criando-se com este último o Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT – órgão máximo de terras do Estado –, que assumiu o acervo do antigo Departamento de Terras e Colonização – DTC, na qualidade de gestor da política fundiária mato-grossense.

O grande desafio experimentado pelo Instituto de Terras de Mato Grosso –

INTERMAT foi, sem dúvida, conviver com a desatualização da legislação fundiária mato-grossense, fruto do período da paralisação do Departamento de Terras e Colonização – DTC.

Enquanto a legislação federal sofrera grandes modificações de natureza estrutural, tais como o nascimento do Estatuto da Terra (Lei Federal n° 4.504/64), a criação da Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia – SUDAM, a legislação estadual permanecia silenciosamente estagnada.

Verifica-se, pois, que o histórico fundiário do Estado de Mato Grosso difere sobremaneira da maioria dos demais Estados da Federação, sendo certo, portanto, que ad cautelam, além dos Cartórios de Registro de Imóveis, nunca é demais consultar a situação fundiária de imóveis perante o Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA antes de se ingressar com pleito de certificação de georreferenciamento de imóveis rurais junto a este último Instituto, uma vez que nem sempre o registro cartorário confere com o acervo dos órgãos fundiários do Estado.

Tal Certificação, a propósito, exigência conjugada da Lei Federal nº 10.267/01 e do Decreto Federal nº 4.449/02, dá ênfase à materialização física e cadastral pelo georreferenciamento dos imóveis rurais ao Sistema Geodésico Nacional, que, aliada ao monitoramento do desmatamento, respeitabilidade das áreas de preservação permanentes, das reservas legais e de outras reservas administradas pelos órgãos ambientais estaduais e federais, constituem uma ação salutar na oxigenação fundiária do Estado de Mato Grosso.

Os georreferenciamentos de poligonais de imóveis para fins de certificações em Mato Grosso espelham, geralmente, o cruel e inevitável confronto entre o nebuloso acervo histórico fundiário do Estado e o que consta nos livros de Registro de Imóveis de seus Cartórios, o que, lamentável e constantemente, é atestado por Termo de Certificação expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, sem a real convicção dos registros e/ou descrições regulares dos imóveis nos Cartórios das Comarcas de suas jurisdições.

É, necessariamente, o confronto de um presente que dispõe de informações, de uma infraestrutura de comunicação e de acesso viário, de tecnologia de ponta com instrumentos eletrônicos de precisão milimétrica, tudo, amparado por uma rede nacional de marcos geodésicos oficiais e de imagens de alta resolução a disposição dos trabalhos de agrimensuras, contra um passado deficiente de infraestrutura em comunicação e acesso às terras alienadas, totalmente dependente da capacidade do homem no uso do teodolito, da baliza e da corda ou corrente, das plantas artesanais e da saudosa maquininha manual facit de cálculo, sensação da época e praticamente sem nenhum apoio de cobertura de imagens, pois, estas só apareceram na década

de 70 com o Serviço Geográfico do Exercito e, posteriormente, com o Projeto RADAMBRASIL e com o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE, e mesmo assim, de uso absolutamente restrito.

Os Estados do Sul, Sudeste e parte do Nordeste, pelas próprias circunstâncias de já estarem ocupados e povoados há séculos, têm sua estrutura fundiária centenária muito bem definida, sendo certo que os memoriais e plantas de propriedades rurais com acento nos seus Cartórios de Registro de Imóveis, em regra, espelham com exatidão a área e a feição física dos vértices que compõem a sua poligonal, não apresentando, portanto, maiores dificuldades para a aplicação da Lei de Certificação de Imóveis Rurais.

Em decorrência das suas dimensões e localizações, bem como pressionados pela recente ocupação, os Estados não inseridos na costa Atlântica, como os do Centro-Oeste e os do Norte e de parte do Nordeste, ainda não estão com sua estrutura fundiária definida e apresentam sérios problemas estruturais a serem resolvidos entre o passado e o presente.

O Estado de Mato Grosso está digerindo e por muito tempo ainda irá digerir o imbróglio proveniente das Sesmarias dos períodos Coloniais e Imperiais, dos títulos remontados outorgados só no papel, títulos deslocados, títulos falsificados, etc.

A ausência e o silêncio do Poder Público e a falta absoluta de informação oficial que pudesse orientar os interessados sobre a veracidade da origem e localização dos títulos outorgados por Mato Grosso até 1966, induziam os proprietários a tomarem posse de suas terras muitas vezes deslocadas da sua origem primitiva. Da mesma forma, com base em títulos falsificados, os grileiros apossavam de terras já tituladas gerando os conflitos sociais.

O atual cenário impõe severas restrições à aplicabilidade plena da Lei de Certificação de Imóveis Rurais no Estado de Mato Grosso, mormente quando diante do registro de Termos de Certificações fornecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, haja vista que a poligonal de um imóvel certificado geralmente não confere com a do seu titulo primitivo outorgado pelo governo do Estado e nem com a que está registrada no Cartório de Registro de Imóveis respectivos, pois encontra-se remontadas, deslocada de sua origem ou, simplesmente, não detém origem.

Não fosse isso suficiente, impende ainda registrar, que o acervo fundiário do Estado de Mato Grosso está pulverizado entre diversos órgãos do governo estadual, com políticas operacionais e objetivos distintos, e que, institucionalmente, nunca rezaram da mesma cartilha. Entre tais órgãos se encontram a extinta Companhia de Desenvolvimento de Mato Grosso – CODEMAT, o Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e o

Serviço do Patrimônio da União – SPU, atualmente Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

A Certificação de Imóveis Rurais, em princípio, tem por objetivo o atendimento de duas finalidades. A primeira, nos termos da Lei n° 6.015/73, georreferenciar os vértices das poligonais dos imóveis rurais ao sistema Geodésico Brasileiro, de maneira a oferecer a igualdade de forma a todos os memoriais descritivos a serem levados a registro. A segunda, a Certificação propriamente dita que, nos termos da Lei Federal n° 10.267/01 e do Decreto Federal n° 4.449/02, dá ênfase à materialização física e cadastral pelo georreferenciamento dos imóveis ao Sistema Geodésico Nacional.

Instituições de cunho administrativo e executivo do sistema fundiário do Estado de Mato Grosso, o Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e os Cartórios de Registro de Imóveis estão diretamente envolvidos em processos de certificação de imóveis rurais, em decorrência de suas funções:

1. INTERMAT – órgão estadual de política e execução fundiária estadual, responsável pela maior parte acervo fundiário;

2. INCRA – órgão Federal, responsável pela política Nacional de Desenvolvimento Rural e Reforma Agrária, gerencia o Sistema Nacional de Cadastro de Imóveis Rurais, emite do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR, emite títulos na Faixa de Fronteira e ao longo das Rodovias Federais, responsável por uma parcela do acervo fundiário; e

3. Cartórios de Registro de Imóveis registram os títulos outorgados pelo INTERMAT e pelo INCRA.

A título de conhecimento, registra-se o caminhar regular de um processo de Georreferenciamento e Certificação em Mato Grosso:

1. Obtenção pelo proprietário de uma Certidão de Inteiro Teor de seu imóvel junto ao Cartório de Registro competente, que deve constar localização, área, marcos e caminho (com distâncias e coordenadas), enfim, dando a forma da sua poligonal;

2. Contratação pelo proprietário de um profissional credenciado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para executar o georreferenciamento do imóvel;

3. O profissional executa os serviços tomando por base as feições física dos marcos que definem: a figura geométrica da poligonal, a área, seus limites, seus confrontantes, tudo georreferenciando ao Sistema Geodésico Nacional;

4. Devidamente processado, as peças técnicas do georreferenciamento são apresentadas ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para a certificação da poligonal do imóvel;

5. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, segundo suas normas técnicas, nada mais faz do que conferir a exatidão dos trabalhos executados e se as linhas da poligonal resultante não estão sobrepondo às dos seus confinantes, para, assim, emitir o Termo de Certificação;

6. Expedido o Termo, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA o remete ao Cartório de Registro de Imóvel competente (ponto de partida do processo);

7. O Cartório de Registro de Imóvel, conforme recomendam os Provimentos n° 19/04 e 1/07 da Corregedoria Geral da Justiça de Mato Grosso, ad cautelam, consulta formalmente o Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT ou o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA quanto a legitimidade de origem e localização do Título Definitivo que originou o imóvel rural, ora certificado; e

8. De posse da manifestação de um dos referidos órgãos, confrontada e confirmadas as informações, o Cartório de Registro de Imóvel procede ao registro do Termo de Certificação, com as características que satisfaçam aos anseios das Leis Federais n° 6.015/73 e 10.267/01 e do Decreto Federal n° 4.449/02.

Normalmente, os dados de um imóvel, tanto no Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT, como no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA e nos Cartórios de Registro de Imóvel, deveriam ser iguais aos provenientes de levantamento de campo. No entanto, não é raro evidenciar as seguintes situações:

1. Títulos falsificados;

2. Títulos deslocados de sua posição original;

3. Títulos deslocados e/ou falsificados, unificados;

4. Títulos em terras indígenas ou em reservas ecológicas;

5. Títulos remontados;

6. Títulos em Faixa de Fronteira sem anuência do Conselho de Segurança Nacional – CSN; e

7. Títulos outorgados em outro Estado da Federação (Pará-PA).

Diante de tais circunstâncias, não há como registrar o Termo de Certificação que,

embora emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, não espelha a realidade quanto ao domínio e a localização do imóvel.

Na mesma linha de raciocínio, prescrevendo a relevância da regularização fundiária no Estado, cite-se o artigo de autoria de Pedro Satélite, Deputado Estadual de Mato Grosso e Vice Presidente da Comissão Parlamentar de Agropecuária, Desenvolvimento Florestal e Agrário e de Regularização Fundiária da Asssembléia, conforme segue:

Artigo: Regularização Fundiária, este é o momento

Fonte: *Pedro Satélite

O Estado de Mato Grosso ano após ano tem se destacado no cenário nacional e internacional pela sua espetacular produção agropecuária, recebendo o título de campeão brasileiro na produção de grãos e carne, garantindo, com a exportação desses produtos, o saldo positivo da nossa balança comercial brasileira.

Contudo, por trás dessa pujança econômica, existe um problema que há muito tempo vem sendo enfrentado silenciosamente pelos nossos valorosos e corajosos produtores rurais, o da regularização fundiária, ou melhor, a falta de regularização fundiária.

Talvez muitos não saibam ou desconheçam do assunto, mas em Mato Grosso a grande maioria das áreas rurais ainda carece de regularização documental, trabalho que deveria ser realizado por órgãos estatais.

O problema fundiário mato-grossense vem de um passado distante e tem sua origem em uma história repleta de choques de competências, com diversas áreas sendo regularizadas pelos mais variados órgãos, autarquias e colonizadoras, culminando na realidade atual, com uma mistura de título, glebas, sesmarias, áreas indígenas e áreas de preservação ambiental, os quais, em alguns casos, encontram-se em registros cartorários que os sobrepõe.

Assim, a demora na regularização fundiária tem causado enormes prejuízos ao setor produtivo mato-grossense, na medida em que conduz a um cenário de insegurança jurídica, afastando por completo investidores, prejudicando o acesso ao crédito rural e impedindo o pleno exercício da propriedade.

Por esses motivos, faço coro aos que reivindicam a regularização fundiária no Estado de Mato Grosso, não apenas para que seja feita, mas para que seja de forma célere, pois quem depende do campo não pode mais esperar.

Ora vivemos em um mundo onde cada minuto vale muito, tudo acontece rapidamente, as oportunidades vão com a mesma velocidade com que vieram e, por isso, não podemos tardar a regularização fundiária ou poderemos, em um futuro não tão distante, pagar um alto preço pela demora. Assim, este é o momento de os governos Federal, Estadual e Municipal unirem esforços com o objetivo de dar um ponto final na história do problema fundiário mato-grossense.

Precisamos que Incra, Intermat, Poder Executivo, Legislativo, Judiciário, Ministério Público, Organizações Sociais, enfim, todos os interessados na causa, façam um grande mutirão visando regularizar as nossas áreas rurais.

Tenho plena certeza que o enfrentamento do problema fundiário trará benefícios para todo o Mato Grosso e para o Brasil, e aqui não restrinjo apenas ao setor agropecuário, pois a riqueza produzida no campo reflete nas cidades, com geração de emprego, incentivo ao comércio, consumo de produtos e serviços, crescimento das cidades e melhoria na qualidade de vida da população em geral.

Além disso, a regularização fundiária é uma dívida do Estado Brasileiro com o setor produtivo, visto que a grande maioria dos que vivem no campo, estão ali porque foram incentivados pelo Governo Federal nos anos de 1960, sob o argumento de que precisávamos ocupar a região amazônica, em um Plano de Integração da Nacional, intitulado "Integrar para não Entregar", pois vivíamos com o medo da internacionalização da Amazônia.

Conheço inúmeros casos de pessoas que sonham com o tão esperado dia que terão em suas mãos o "papel" que lhes assegure a propriedade definitiva da área onde trabalham e vivem há mais de 30 anos, pessoas que deram as suas vidas pelo campo e hoje clamam para que o Poder Público olhe para os seus casos com carinho, respeito e, acima de tudo, com celeridade.

Pedro Satélite é deputado estadual de Mato Grosso e Vice Presidente da Comissão Parlamentar de Agropecuária, Desenvolvimento Florestal e Agrário e de Regularização Fundiária da Asssembléia

II DO DESLOCAMENTO E SOBREPOSIÇÕES DE TÍTULOS NO ESTADO DE MATO GROSSO E DA MATERIALIZAÇÃO DAS OCUPAÇÕES PACÍFICAS

O "deslocamento de matrícula" ocorre quando a ocupação real do imóvel incide, total ou parcialmente, sobre topografia diversa daquela representada em seu título de origem. A sobreposição ocorre nos casos em que, na origem de emissão de títulos, o Estado, através de seus diversos órgãos competentes, por erro ou falha na comunicação entre os mesmos, emitiu diversos títulos definitivos incidindo sobre uma mesma área rural.

A problemática que envolve o "deslocamento de matrículas" e a "sobreposição de títulos" no Estado de Mato Grosso foi bem abordada pelo Desembargador Manoel Ornellas de Almeida, na decisão prolatada em 02 de fevereiro de 2011, que deu origem ao Provimento 06/2011 – CGJ, e que gerou a revogação do item 6.3.3 da CNGC. Na visão do Des. Manoel Ornellas, caberia ao prejudicado a iniciativa de apontar eventuais irregularidades havidas na matrícula, provando a eventual fraude ou má-fé do proprietário, como condição para a eventual nulidade do registro. Nesses termos:

> É bom ressaltar que o próprio Intermat, órgão que deveria ter o domínio das terras públicas do Estado de Mato Grosso é o primeiro que dificulta o fornecimento de qualquer certidão ao ponto de obedecer a um ordenamento legal para isso. O ilustre representante desse órgão, em recente Seminário Estadual de Assuntos Fundiários e Ambientais realizado pela FAMATO em 09.09.2010, deixou bem claro que **nos seus registros existem prateleiras de títulos sobre um único imóvel; e, as certidões retratam registros que não batem com a localização real das áreas rurais**. Pelo menos foi a intervenção feita pelo Dr. Afonso Dalberto, diretor do INTERMAT naquele simpósio; in verbis:

"O Sr. AFONSO DALBERTO – Na verdade, as colocações que já ouvi hoje, pela manhã, que tenho ouvido, "que o INTERMAT não tem condições ou emite, tal...". Não! As certidões de Legitimidade de Origem são emitidas conforme a Base cadastral que temos lá dentro. O que eu não faço, enquanto Presidente, e que os meus técnicos, que estão aqui e os que não estão aqui, não fazem é emitir certidões que não dizem a verdade do deslocamento de títulos das sobreposições existentes. O que nós não fazemos; o que o INTERMAT não faz é tentar resolver o problema dos outros. Eu não tenho nada com isso. Eu tenho que escrever a verdade dos títulos deslocados, dos títulos sobrepostos, dos pontos de amarrações que são flutuantes, das áreas que aparecem lá que são dentro de áreas indígenas, desculpe, das solicitações que aparecem lá e que são dentro das áreas indígena, das solicitações que são dentro de reservas ambientais, do monte de título. Em caso de doze títulos sobrepostos, que nós descrevemos na certidão, o deslocamento existe.

Portanto, quando colocam que o INTERMAT não faz, o que o INTERMAT não faz é não escrever aquilo que não está La dentro; o INTERMAT não faz é resolver o problema dos outros. Enquanto isso, Dr. Manoel Ornellas, ficará assim até encontrarmos uma solução, que eu coloquei ontem, para solicitação das propostas, para **buscarmos solicitação de materialização dos títulos onde já não existe mais terra publica**. De que forma nós poderíamos fazer? Isso, também, está aguardando propostas, agora, quanto à Certidão de Legitimidade de origem nós continuamos emitindo com as situações verdadeiras de cada um dos títulos que são solicitados.

> (...)
>
> Por fim, a recomendação propriamente dita, sem dúvida nenhuma, não alcançou o espírito que lhe emprestou a Corregedoria Geral de Justiça, passando a funcionar como impeditivo absoluto do registro de propriedades, circunstância que não deve ser admitida por este órgão. **É inegável asseverar, finalmente, que não é uma certidão do INTERMAT que irá revelar se os inúmeros registros ali existentes sobre um imóvel irá regular fraude ou má-fé, pois, em casos tais compete ao prejudicado intentar a ação competente.**

Dessa forma, em decorrência da realidade fundiária existente no Estado de

Mato Grosso, em que se aponta a existência de mais de 60% dos títulos deslocados no Estado (será que os títulos realmente estão deslocados, ou a base fundiária do Estado está topograficamente descaracterizada?!), há que se regulamentar o procedimento de retificação de matrícula de títulos deslocados, proporcionando a materialização de todas essas ocupações que se encontram em descompasso para com a origem de sua titulação.

Conforme acima relatado, esta mesma solução foi apresentada pelo Presidente do INTERMAT, ao apontar a "**materialização dos títulos onde já não existe mais terra pública**", como forma correta para resolver-se a problemática que envolve o deslocamento de títulos no Estado de Mato Grosso.

III DA RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA EM CASO DE DESLOCAMENTO E SOBREPOSIÇÃO DE TÍTULOS INCIDENTES SOBRE ÁREAS PARTICULARES, PRESENTE A CONSENSUALIDADE E A NÃOOPOSIÇÃO DA OCUPAÇÃO

Primeiramente, há que se compreender a averbação de georreferenciamento como modalidade de retificação de matrícula, em atenção ao disposto no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73:

> Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação
>
> II a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura CREA, bem assim pelos confrontantes.

Pelo procedimento da "averbação de georreferenciamento", serão retificadas as medidas perimetrais do imóvel, de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA.

Para a realização do procedimento de retificação de matrícula de imóveis rurais, na forma do Provimento nº 32/2012 – CGJ-MT, há necessidade de apresentação da CARTA DE ANUÊNCIA do INTERMAT, suprindo-se a omissão de sua apresentação, a requerimento do interessado, pelo encaminhamento de notificação ao INTERMAT, para que, no prazo de 30 dias, havendo motivo justificado, proceda a devida impugnação ao procedimento de retificação.

O Decreto nº 1.399, de 16 de outubro de 2012, que "regulamenta o procedimento de anuência, conforme Provimento nº 32/2012 da Corregedoria-Geral da Justiça de Mato Grosso, que altera o Capítulo 6, Seção 3, Norma 4 da CNGCE/MT e dá outras Providências", prevê, em seu art. 6º, que, **"identificada a incidência em área devoluta, será promovida a impugnação ao Procedimento junto ao CRI, pela Procuradoria Jurídica do INTERMAT, consoante rito da Lei de Registros Públicos, devendo a GECAD expedir planta demonstrativa de incidência para instruir a impugnação.** "Antes, porém, se a incidência

for parcial, poderá o interessado extremar a área devoluta dos trabalhos técnicos, e se expedir a CARTA DE ANUÊNCIA" (Parágrafo único).

De acordo com o Decreto nº 1.399, de 16 de outubro de 2012, portanto, somente havendo **"incidência sobre área devoluta do Estado de Mato Grosso"** será apresentada impugnação ao procedimento de retificação pelo INTERMAT.

É o que decorre da interpretação sistemática do referido Decreto regulamentar:

> Decreto nº 1.399, de 16 de outubro de 2012
>
> Art. 1º A anuência do Instituto de Terras de Mato Grosso (INTERMAT) nos trabalhos técnicos relativos aos procedimentos de retificação de imóvel rural, inclusive averbação da certificação do georreferenciamento, junto aos Cartórios de Registros de Imóveis (CRIs), previsto no Provimento nº 32/2012-CGJ, que altera o item 6.3.4 da CNGCE/MT, **será relativa somente à inexistência de área devoluta do Estado de Mato Grosso** e obedecerá ao disposto no presente decreto.
>
> Art. 3º ...
>
> **§ 1º A CARTA DE ANUÊNCIA, relativa à inexistência de área devoluta, conterá as informações referentes a eventuais deslocamentos do imóvel e sobreposições, em virtude da comparação entre o perímetro das peças técnicas georreferenciadas apresentadas, das matrículas e dos títulos primitivos de origem;** bem como sobre incidências em Terras Indígenas, Unidades de Conservação e áreas da União, cujos registros ou averbações ficarão a cargo do respectivo Cartório de Registro de Imóveis.
>
> **§ 2º** Identificado a incidência parcial em área devoluta, a CARTA DE ANUÊNCIA somente será expedida após a sua extremação dos trabalhos técnicos. Se a incidência for total, não será expedida a CARTA DE ANUÊNCIA, bem como será promovida a impugnação ao procedimento junto ao CRI competente, se for o caso.
>
> **Art. 6º Identificada a incidência em área devoluta, será promovida a impugnação ao Procedimento junto ao CRI**, pela Procuradoria Jurídica do INTERMAT, consoante rito da Lei de Registros Públicos, devendo a GECAD expedir planta demonstrativa de incidência para instruir a impugnação.

Com relação à Carta de Anuência, é comum constar a informação de "eventuais deslocamentos do imóvel e sobreposições, em virtude da comparação entre o perímetro das peças técnicas georreferenciadas apresentadas, das matrículas e dos títulos primitivos de origem", a teor do disposto no § 1º do art. 3º do Decreto nº 1.399, de 16 de outubro de 2012.

Diferentemente do que ocorre quando há deslocamento incidindo sobre "Terras Devolutas" (inclui-se também "Terra Indígenas, Unidades de Conservação, e Terras da União"), o caso de deslocamento e ou sobreposições de títulos incidentes sobre áreas particulares não consubstanciam indicativo de irregularidade de registro, podendo ser retificada a matrícula e materializada a ocupação mediante a utilização do procedimento

de retificação de matrícula, na forma do art. 212, inciso II, da Lei nº 6.015/73, ao passo que, na forma do § 1º do art. 3º do Decreto nº 1.399, de 16 de outubro de 2012, nos casos em que a impugnação não é apresentada, diante da inocorrência de deslocamento sobre terras devolutas, estes "registros ou averbações ficarão a cargo do respectivo Cartório de Registro de Imóveis".

Em síntese, somente no caso de "**incidência sobre** área **devoluta do Estado de Mato Grosso**" haverá legitimidade para o INTERMAT oferecer impugnação ao procedimento de retificação de matrícula, na forma do art. 6º do Decreto nº 1.399, de 16 de outubro de 2012.

Dessa forma, há necessidade de se regulamentar, mediante Provimento da Corregedoria-Geral de Justiça, a "retificação de matrícula em caso de sobreposição e/ ou deslocamento de títulos", considerando a realidade fundiária existente no Estado de Mato Grosso, oportunizando, com isso, a materialização dos títulos com relação a sua real ocupação.

Efetivamente, diante da realidade fundiária existente no Estado de Mato Grosso (estima-se que 60% das ocupações legitimamente constituídas do Estado possam estar deslocadas), há que se estabelecer, mediante Provimento da CGJ-MT, a regulamentação da "retificação de matrícula em caso de títulos deslocados", uniformizando, assim, o procedimento a ser adotado perante os Cartórios de Registro de Imóveis.

Nesse quadro, defende-se **a possibilidade de retificação de matrícula, com base no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, em caso de deslocamento de título incidente sobre áreas particulares, sem oposição, proporcionando-se, com isso, a materialização do título com relação a sua real ocupação**, estando amparado, tal procedimento, no princípio da consensualidade e da preservação do registro, na segurança jurídica e na proteção da boa-fé, permitindo-se, em decorrência, a natural acomodação dos domínios pacíficos existentes em nosso Estado.

Somente haveria impedimento para a retificação da matrícula, nos casos de sobreposição e/ou deslocamento incidentes sobre "áreas devolutas estaduais", terras indígenas", "unidades de conservação (parques florestais)", e "glebas federais".

No caso de sobreposição de títulos, havendo litígio entre dois particulares, deve prevalecer aquele título registrado em primeiro lugar, em atenção ao princípio da prioridade do registro, situação casuística que deve ser apurada em processo autônomo, na via jurisdicional, mediante provocação de eventual terceiro prejudicado, já que a sobreposição de títulos refere-se à emissão de dois títulos primitivos abrangendo o mesmo imóvel rural.

O princípio da preservação do registro, da proteção da boa-fé, e da segurança jurídica, caracterizam-se como princípios norteadores dos Registros Públicos, conforme se

verifica dos enunciados previstos nos arts. 214, caput, e § 5º, c/c 252 da Lei nº 6.015/73, ao prescrever que as nulidades de pleno direito do registro, **uma vez provadas**, invalidam-no, independente de ação direita"; sendo que "a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião de ação direta, conforme segue:

> Lei nº 6.015/73:
>
> Art. 214 As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.
>
> § 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.
>
> Art. 252 O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Por derradeiro, concluído o "procedimento de retificação de matrícula de título deslocado e/ou sobreposto", naqueles casos em que não há oposição, caberá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis encaminhar comunicando ao INTERMAT, acompanhado das peças técnicas que deram origem à retificação, juntamente com a certidão de inteiro teor e cadeia dominial da matrícula do imóvel, para fins de "averbação da retificação na Base Cadastral do Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso", aplicando-se, por analogia, o procedimento previsto no Decreto nº 1.469/2012, que "dispõe sobre averbações de Títulos Judiciais previstos no Inciso I, do artigo 167, da Lei nº 6.015/73, na Base Cadastral do Instituto de Terras de Mato Grosso", conforme segue:

DECRETO Nº 1.469, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2012.

Dispõe sobre averbações de Títulos Judiciais previstos no Inciso I, do artigo 167, da Lei nº 6.015/73, na Base Cadastral do Instituto de Terras de Mato Grosso.

O GOVERNADOR DO ESTADO

DE MATO GROSSO, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 66, inciso III, da Constituição Estadual, DECRETA

Art. 1º Poderão ser averbados na Base Cadastral do Instituto de Terras de Mato Grosso INTERMAT os títulos judiciais previstos no Inciso I, do artigo 167, da Lei nº 6.015/73, a fim de serem legitimadas as suas origens.

Art. 2º O pedido de averbação deverá ser instruído os seguintes documentos, originais ou autenticados:

I-Cópia da decisão judicial acompanhada da certidão de transito em julgado;

II-Certidão da Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

III-Peças Técnicas nos moldes previstos na Lei nº 10.267/01, bem como, ser for o caso, devidamente certificada pelo INCRA.

> Art. 3º Autuado o processo, será o mesmo encaminhado à Procuradoria Jurídica do INTERMAT para parecer prévio, estudo cadastral junto à GECAD e parecer conclusivo quanto aos limites da averbação.
>
> Art. 4º Para efeito de conhecimento de terceiros interessados, será publicado edital com prazo de 15 (quinze) dias.
>
> Art. 5º Não havendo impugnação fundamentada, o processo será remetido à Presidência para efeito de homologação que, em sendo deferida, será encaminhado para averbação em livro próprio junto à COGEPAF e inclusão na base cadastral.
>
> Art. 6º As eventuais omissões e dúvidas serão supridas pela Presidência do Instituto de Terras de Mato Grosso INTERMAT.
>
> Art. 7º Este Decreto entra em vigor a partir de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
>
> Palácio Paiaguás, em Cuiabá, 14 de dezembro de 2012,

O procedimento de "retificação de matrícula de título deslocado, sem oposição", já foi autorizado em procedimento de suscitação de dúvida, devidamente homologado pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso, conforme decisão prolatada Dra. Rosângela Zacarkim dos Santos, MM. Juízo de Direito, datada de 01 de junho de 2011, nos autos do processo nº 1569-87.2009.811.0018 Código: 34002, na Comarca de Juara, Estado de Mato Grosso, em que se autorizou a retificação da matrícula de título deslocado, para a adequação de suas medidas perimetrais à situação ocupacional real do imóvel, conforme segue:

> A Suscitante, devidamente qualificada nos autos propôs a presente consulta visando esclarecimentos acerca do procedimento a ser adotado pelos Oficiais de Registro de Imóveis quando do registro de georreferenciamento em que há divergências em relação as certidões de legitimidade de origem de área.
>
> O Instituto de Terras de Mato Grosso (INTERMAT), prestou esclarecimentos acerca do assunto em epígrafe, mencionando que se ocorrer apenas sobreposição em outro título não haverá óbice ao registro do georreferenciamento desde que o interessado demonstre de forma inequívoca a posse mansa e pacífica sobre a área.

Todavia, caso haja deslocamento do georreferenciamento em face do título definitivo primitivo, explica o INTERMAT, que não haverá possibilidade de ser registrado, em razão de ausência de origem da área.

O Ministério Público de Mato Grosso, por meio do Promotor de Justiça, manifestou-se no sentido de que no caso em epígrafe deve o interessado utilizar-se da via administrativa ou judicial, para fins da identificação correta do imóvel, de forma a evitar prejuízos futuros a terceiros e aos confinantes (fls. 56-60).

É sabido que no Estado de Mato Grosso é comum a dificuldade na regularização das áreas rurais, em razão de diversos fatores, sejam eles ambientais ou fundiários.

Comum também é a questão da sobreposição ou deslocamento de áreas em relação ao título definitivo, principalmente diante da realidade em que estes últimos foram confeccionados, ou seja, numa época em que não havia a tecnologia dos sistemas digitais utilizados na atualidade, que denotam maior precisão nas informações.

Acerca da averbação dos registros públicos, assim dispõe o inciso II, do artigo 213, da Lei nº 6.015/1973:

> "Artigo 213 – O Oficial retificará o registro ou averbação: (...)
>
> II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes."

Tendo em vista que devemos nos atentar a verdade real, outra alternativa não há, senão o disposto no artigo supracitado, devendo o Oficial de Registro proceder a retificação na matrícula sempre que estiver comprovado a posse sobre o imóvel nos limites das coordenadas indicadas no memorial descritivo e planta confeccionados por profissional habilitado.

Destarte, em caso de sobreposição e/ou deslocamento de área em relação ao título definitivo, deve o proprietário do imóvel providenciar a documentação comprobatória da localização correta do imóvel, acompanhada de assinatura de todos os confrontantes e encaminhar ao Cartório para regularização e/ou retificação na matrícula do imóvel.

Afinal, a anuência dos confrontantes, diante do caso concreto em que há alteração da área georreferenciada em relação ao título definitivo, indispensável a ciência inequívoca não só dos possuidores, mas também dos titulares de domínio das respectivas áreas sobre as quais há sobreposição e/ou deslocamento, já que, nos termos da lei civil, embora a posse seja uma forma de aquisição da propriedade, esta efetivamente só se transmite mediante o registro imobiliário, e assim, o titular do domínio é legalmente o proprietário das áreas confrontantes.

É nesse sentido a jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de Mato Grosso, vejamos:

> "Ementa APELAÇÃO CÍVEL MANDADO DE SEGURANÇA PEDIDO DE AVERBAÇÃO DO MEMORIAL DESCRITIVO DO GEORREFERENCIAMENTOREGISTRO INDEFERIDO DIANTE DA CONTROVÉRSIA SOBRE OS LIMITES E A PROPRIEDADE DA ÁREA ATUAÇÃO DA AUTORIDADE COATORA REALIZADA DE FORMA PERTINENTE ART. 213, II, §§ 4º E 10º DA LEI FEDERAL 6015/73 APELO IMPROVIDO. **Existindo controvérsia acerca do direito de propriedade, a Lei de Registros Públicos determina de forma peremptória a remessa do interessado para as vias ordinárias, até porque a mesma só poderá ser dirimida pela via**

> **judicial, e não pela via administrativa, pois poderá demandar instrução probatória, para verificação do fato relativo à sobreposi**ção, ou não, de áreas...” Recurso de Apelação Cível nº 34730/2007 Classe II 19 – Comarca de Sorriso – Rel. Dr. Antonio Horácio da Silva Neto.

No entanto, havendo divergência entre os confrontantes, entendo que o litígio deverá ser solucionado judicialmente, por meio da ação cabível, de forma a evitar possíveis prejuízos a terceiros, bem como garantir a segurança jurídica quando da averbação.

Dessa forma, com fulcro nos artigos 213 e 246, ambos da Lei 6.015/73, bem como no decreto nº 5.570/2005, deve a Suscitante tomar as providências aqui elencadas de forma a realizar o registro do georreferenciamento com as devidas retificações na matrícula, atendendo assim ao princípio da verdade real e garantindo ao mesmo tempo o direito de propriedade dos interessados.

IV ANTE O EXPOSTO, recomenda-se a edição de Provimento por essa egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso, regulamentando o procedimento de retificação de matrícula de título deslocado, incidente sobre terras particulares, sem oposição, ficando vedada a retificação de matrícula, naqueles casos em que **a sobreposição e/ ou o deslocamento incide sobre “áreas devolutas estaduais”, terras indígenas”, “unidades de conservação (parques florestais)”, e “glebas federais”.**

ANEXO B – MINUTA DE PROVIMENTO

PROVIMENTO Nº /2016 – CGJ MT

Dispõe sobre a padronização do procedimento de retificação administrativa de matrícula de título deslocado e/ou sobreposto perante o Cartório de Registro de Imóveis, na forma do artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73

CONSIDERANDO que a regularização fundiária é um dos mecanismos necessários para o desenvolvimento econômico e social do Estado, que viabiliza o acesso ao sistema formal de crédito, fomentando a realização de inventimentos no setor produtivo, proporcionando a geração de capital e renda para a população, transformando, por fim, o imóvel em ativo financeiro;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária está diretamente relacionada ao processo de proteção, preservação e responsabilização ambiental, constituindo etapa precedente desta;

CONSIDERANDO que, nos termos do § 1° do artigo art. 1° da Lei 4.504/64, "considera-se Reforma Agrária o conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade";

CONSIDERANDO que a Política Agrícola, por sua vez, é caracterizada como o "conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país" (§ 2° do art. 1° da Lei 4.504/64);

CONSIDERANDO que o § 2º do artigo 187 da Constituição Federal de 1988 prescreve que "serão compatibilizadas as ações de política agrícola e de reforma agrária";

CONSIDERANDO que a Constituição Federal de 1988, na mesma oportunidade que assegura a propriedade privada (art. 5º, inciso XXII), protegendo da ingerência do Poder Público a propriedade produtiva (art. 185) que esteja cumprindo com sua função social (184), prescreve a compatibilização do instituto da destinação de terras públicas e devolutas com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária (art. 188);

CONSIDERANDO que a propriedade privada e a função social da propriedade estão arroladas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5º. XXIII), constituindo princípios basilares da atividade econômica (art. 170, III), e pressupostos inarredáveis para a promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, par. 2º.) e rural (art. 186, I a IV);

CONSIDERANDO a realidade fundiária existente no Estado de Mato Grosso, em que, segundo estimativas, cerca de 60% das ocupações legitimamente constituídas no

Estado estão deslocadas, situação decorrente de uma época em que não havia a tecnologia dos sistemas digitais de medição e localização utilizados na atualidade, que denotam maior precisão nas informações;

CONSIDERANDO o princípio da celeridade, da consensualidade e da especialidade objetiva que regem a retificação administrativa de matrícula, objetivando caracterizar o imóvel conforme a sua real localização e identificação, nos termos do art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73;

CONSIDERANDO o princípio da segurança jurídica, da preservação do registro, e da proteção da boa-fé, que constituem normas basilares da Lei de Registros Públicos, na forma do art. 214, caput, e § 5º, c/c 252 da Lei nº 6.015/73;

RESOLVE:

Art. 1º A retificação administrativa de matrícula de título deslocado e/ou sobreposto a outro título particular será realizada perante o Cartório de Registro de Imóveis de localização do imóvel, devendo observar o procedimento previsto no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73;

§ 1º A retificação administrativa de matrícula de título deslocado e/ou sobreposto somente é cabível nos casos em que o deslocamento e/ou a sobreposição não ultrapasse os limites territoriais do Município em que o título de origem fora emitido;

§ 2º Não se aplica o procedimento de retificação administrativa de matrícula, acima regulamentado, no caso de sobreposição e/ou deslocamento incidentes sobre áreas devolutas estaduais, terras indígenas, unidades de conservação (parques florestais), e glebas federais;

§ 3º O procedimento de retificação de matrícula de título deslocado regulamentado neste Provimento somente é cabível para regularização de ocupações consolidadas há mais de 05 (cinco) anos, admitindo-se a somatória de posse do proprietário anterior, não podendo ser utilizado para legitimar novos casos de deslocamento de títulos;

§ 4º Deverá instruir o procedimento declaração firmada pelo proprietário e pelo profissional técnico responsável pela medição, sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que a ocupação encontra-se consolidada há mais de 05 anos; que inexiste qualquer ação persecutória de direito pessoal, ação de direito real ou litígio envolvendo o imóvel rural objeto da retificação; e que foram respeitados os direitos dos confrontantes;

Art. 2º Concluído o procedimento de retificação de matrícula de título deslocado e/ou sobreposto, caberá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis encaminhar comunicado ao INTERMAT, para fins de "averbação da retificação na Base Cadastral do Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso", aplicando-se, por analogia, o procedimento previsto no Decreto nº 1.469/2012, que "dispõe sobre averbações de Títulos Judiciais previstos no

Inciso I, do artigo 167, da Lei nº 6.015/73, na Base Cadastral do Instituto de Terras de Mato Grosso";

§ **1º** Acompanhará o comunicado ao INTERMAT os seguintes documentos: mapa e memorial descritivo; ART; certidão atualizada da matrícula e cadeia dominial do imóvel;

Art. 3º Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

Local, data Assinatura

JURISPRUDÊNCIA

ANEXO C

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isa

I Estudo de casos

EMENTA DO RECURSO ESPECIAL Nº 964.223 RN (2007/0145963-0)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA.

1. A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva.

2. Recurso especial não provido. bel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Brasília (DF), 18 de outubro de 2011(Data do Julgamento) MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Jetro Maia Dantas ajuizou ação de usucapião extraordinária que tramitou perante a Vara Única da Comarca de Taipu/RN, aduzindo ter adquirido o imóvel descrito na inicial de Helena Rodrigues de Araújo, que, por sua vez, houvera-o adquirido de Luciano Miranda, ainda no ano de 1977. Sustentou que, desde então, detém a posse do imóvel de forma mansa e pacífica, como se dono fosse. A União e o Município de Taipu manifestaram desinteresse na ação.

O Cartório do Registro de Imóveis informou a inexistência de registro do terreno, em razão do que o procurador do Estado do Rio Grande do Norte pugnou pela rejeição do pedido de usucapião, alegando tratar-se de terra devoluta. A sentença julgou procedente o pedido de usucapião, declarando a aquisição do domínio do imóvel em litígio (fls. 64-66).

O Estado do Rio Grande do Norte interpôs recurso de apelação ao qual foi negado provimento por acórdão assim ementado:

EMENTA: PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. IMÓVEL URBANO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ARTIGO 1.238 c/c 1.243 DO CÓDIGO CIVIL. QUESTÃO PREJUDICIAL, SUSCITADA PELO ESTADO RECORRENTE, EM SEDE DE PRELIMINAR, DE NULIDADE DA SENTENÇA EM RAZÃO DA SUSPEIÇÃO DO MAGISTRADO. INOCORRÊNCIA. REJEIÇÃO. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE SER O IMÓVEL USUCAPIENDO TERRA DEVOLUTA E,

POR CONSEQÜENTE, PERTENCENTE AO ESTADO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Deve-se considerar que, tratando-se de ação de usucapião, aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independente de título e boa-fé.

A questão prejudicial suscitada pelo Estado-apelante em sede de preliminar de nulidade da sentença, em razão da suspeição do Magistrado-sentenciante não procede, uma vez que o juiz condutor do feito e que proferiu a sentença foi o Juiz Substituto, bem como que o autor-apelado, in casu, não funcionou como serventuário da justiça, de modo que não restam dúvidas ao tratamento impessoal e igualitário entre as partes, que deve nortear o julgador quando da condução do regular tramitar do processo, restou devidamente assegurado.

Documento: 1098309 Inteiro Teor do Acórdão Site certificado DJe: 04/11/2011 Página 2 de 8

Superior Tribunal de Justiça

A ausência de transcrição no Ofício Imobiliário não induz a presunção de que o imóvel se inclui no rol das terras devolutas; o Estado deve provar essa alegação. Sobreveio recurso especial apoiado na alínea “a” do permissivo constitucional, no qual alega o recorrente ofensa ao art. 333, inciso I, do Código de Processo Civil, porquanto caberia ao autor a prova do preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da usucapião, especialmente o de se tratar de imóvel de propriedade particular. No caso concreto, não estando o imóvel vinculado a nenhuma titularidade, cumpria ao tribunal de origem reconhecer que se tratava de terra devoluta, de propriedade do Estado.

Contra-arrazoado (fls. 133-137), o especial foi admitido (fls. 139-141).

O Ministério Público Federal, mediante parecer subscrito pelo Subprocurador-Geral da República Pedro Henrique Távora Niess, opina pelo não provimento do recurso especial (fls. 148-149).

É o relatório.

Documento: 1098309 Inteiro Teor do Acórdão -

Site certificado DJe: 04/11/2011 Página 3 de 8

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

A questão relativa ao ônus de se provar que o imóvel usucapido é particular, quando objeto de usucapião sem registro no cartório imobiliário respectivo, já é bastante conhecida por este Tribunal, bem como pelo STF, sobretudo quando o Estado sustenta a tese de que, nessa hipótese, a terra é devoluta. Na generalidade dos casos, busca-se apoio na Lei de

Terras (Lei nº 601 de 1850), no seu art. 3º, verbis : Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem aplicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no domínio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

Ocorre que essa tese está superada desde há muito tempo e tive oportunidade de rechaçá-la na relatoria do REsp. n. 647-558/RS, apoiando-me em doutrina e em precedentes, tanto do STF quanto do STJ. De fato, em emblemático precedente de relatoria do então Ministro Moreira Alves, o STF examinou com profundidade o tema, proclamando inexistir em favor do Estado presunção iuris tantum de domínio, pois imóveis destituídos de registro não são terras devolutas, cabendo a este provar a titularidade pública do bem. Colhem-se do voto proferido no RE 86.234 MG os seguintes fundamentos:

Esse dispositivo legal [§ 2º, do art. 3º, da Lei nº 601 de 1850] que não se exaure nesse parágrafo 2º (um, apenas, dos casos em que as terras seriam consideradas devolutas) e que se encontra em Lei que visou, em face da circunstância de que a propriedade particular sobre imóveis se formou em nosso país mediante a concessão de sesmarias e simples posses, a extremar o domínio do Estado, nas terras públicas ainda não ocupadas ou já abandonadas, e o domínio particular [...] esse dispositivo legal, repito, definiu, por exclusão, as terras públicas que deveriam ser consideradas devolutas, o que é diferente de declarar que toda terra que não seja particular é pública, havendo presunção iuris tantum de que as terras

Documento: 1098309 Inteiro Teor do Acórdão -Site certificado DJe: 04/11/2011 Página 5 de 8

Superior Tribunal de Justiça são públicas. (sem grifo no original)

Extrai-se, ainda, das lições de Pontes de Miranda, o seguinte:

Devoluta é a terra que devolvida ao Estado, esse não exerce sobre ela o direito de propriedade, ou pela destinação ao uso comum, ou especial, ou pelo conferimento de poder de uso ou posse a alguém. João de Barros disse que, fugindo os Mouros, as terras ficaram devolutas. Os bens do Estado, se não recebem destino, nem exerce o Estado os direitos que tem, ficam devolutos. Não se deve, porém, porque se dilataria, atecnicamente, o conceito, dizer que o dono do prédio que se ausenta o deixa devoluto. Pode ele renunciar

à propriedade (art. 589, II), abandoná-la (art. 589, III), ou perder a posse própria. Nenhum desses atos faz devoluta, em sentido estrito e exato, a terra. A renúncia fá-la adéspota, sem dono. O abandono põe-na em situação que se descreve no art. 589, § 2º. A terra devoluta de que cogitava a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, art. 3º, não era sem dono; era terra pública (= do Estado), a que o Estado podia dar destino.

Se a terra não é pública não é devoluta no sentido da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, ou do Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854. É terra sem dono. Terra que se adquire por usucapião de cinco anos, ou dez anos, ou quinze anos, ou por usucapião de vinte anos, conforme os princípios. O art. 5º, e) e f), do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, admitiu a usucapião das terras devolutas, conforme o Código Civil; mas o mesmo Decreto-Lei nº 9.760, no art. 200, estabeleceu: "Os bens imóveis da União, seja qual for a sua natureza, não são os sujeitos a usucapião." Adiante, § 1.419, 3.

A concepção de que ao Príncipe toca o que, no território, não pertence o outrem, particular ou entidade de direito público, é concepção superada. As terras ou são dos particulares, ou do Estado, ou nullius. Nem todas as terras que deixam de ser de pessoas físicas ou jurídicas se devolvem ao Estado. Ao Estado vai o que foi abandonado, no sentido preciso do art. 589,

Ao Estado foi o que, segundo as legislações anteriores ao Código Civil, ao Estado se devolvia. A expressão "devolutas", acompanhando "terras", a esse fato se refere. O que não foi devolvido não é devoluto. Pertence a particular, ou ao Estado, ou a ninguém pertence. Quanto às terras que a ninguém pertence e sobre as quais ninguém tem poder, o Estado como qualquer outra pessoa, física ou jurídica delas pode tomar posse. Então, é possuidor sem ser dono. Não foi a essas terras que se referiu a Lei nº 01, de 18 de setembro de 1850, art. 3º, tanto assim que se permitia a usucapião das terras não-apropriadas. Cf. Lei nº 601, art. 1 Q, alínea 1ª: "Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra." Tal proposição existia no mesmo sistema jurídico em que existiam as regras jurídicas sobre usucapião (de tempo longo e de tempo breve). (Tratado de direito privado. v. 12, Campinas: Bookseller, 2001, p. 523/524).

Na esteira desse entendimento, a jurisprudência desta Corte Superior também se inclinou no sentido de inexistir em favor do Estado presunção acerca da titularidade de bens imóveis destituídos de registro:

CIVIL. USUCAPIÃO. ALEGAÇÃO, PELO ESTADO, DE QUE O IMÓVEL

Documento: 1098309 Inteiro Teor do Acórdão -

Site certificado DJe: 04/11/2011 Página 6 de 8

Superior Tribunal de Justiça

CONSTITUI TERRA DEVOLUTA. A ausência de transcrição no Ofício Imobiliário não induz a presunção de que o imóvel se inclui no rol das terras devolutas; o Estado deve

provar essa alegação. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial não conhecido.

(REsp 113255/MT, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2000, DJ 08/05/2000 p. 89)

No mesmo sentido, foi o precedente inicialmente citado, de minha relatoria:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. FAIXA DE FRONTEIRA.

POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA.

O terreno localizado em faixa de fronteira, por si só, não é considerado de domínio público, consoante entendimento pacífico da Corte Superior.

Não havendo registro de propriedade do imóvel, inexiste, em favor do Estado, presunção iuris tantum de que sejam terras devolutas, cabendo a este provar a titularidade pública do bem. Caso contrário, o terreno pode ser usucapido.

Recurso especial não conhecido.

(REsp 674.558/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/10/2009, DJe 26/10/2009)

Com efeito, inexistindo presunção de propriedade em favor do Estado, e não se desincumbindo este do ônus probatório que lhe cabia, o acórdão recorrido há de ser mantido.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial. É como voto.

Documento: 1098309 Inteiro Teor do Acórdão -

Site certificado DJe: 04/11/2011 Página 7 de 8

Superior Tribunal de Justiça CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0145963-0 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 964223 / RN

Número Origem: 20070001601

PAUTA: 18/10/2011 JULGADO: 18/10/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA CELIA MENDONÇA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

ADVOGADO : MARJORIE MADRUGA ALVES PINHEIRO E OUTRO(S)

RECORRIDO : JETRO MAIA DANTAS ADVOGADO : VALTER SANDI DE OLIVEIRA COSTA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL Coisas Propriedade Aquisição Usucapião Extraordinária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão: A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Em tramitação no Supremo Tribunal Federal encontra-se O mandado de Segurança n. 30231PA, em que são partes: Impetrante UNIFLORESTAAssociação da Cadeia produtiva Florestal da AmazôniaImpetrado Corregedor nacional de JustiçaLitisconsortes Passivos= União e Estado do Pará, discutindo ato da Corregedora de Justiça das Comarcas do interior do Tribunal de Justiça do Pará que , através do Provimento 013-2006CGJ, determinou o bloqueio de mais de 5 mil matrículas de imóveis rurais naquele Estado, todas passíveis dos vícios de nulidades, apontados alhures.

Segundo dados apontados por Patrícia Ferraz **23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Belém do Pará recebe cem participantes de 12 estados e 30 cidades,** no Brasil, apenas 2% de seus imóveis estão registrados).

Por que não há um cadastro nacional dos imóveis, ou mesmo uma separação da propriedade pública e particular, nem o próprio governo tem a propriedade da área que utiliza.

Na conclusão do relatório apresentado pela Comissão Parlamentar de Inquérito, destinada a Apurar a Ocupação de terras públicas na Região Amazônia, denominada CPI da grilagem de terra (Publicada em 2001, pela gráfica dos Câmara dos Deputados) foi apurado que nas regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste estão concentrados os maiores números de fraudes, sendo a principal delas a alteração do tamanho da propriedade registrada.

Diversas foram às sugestões apresentadas pela citada Comissão, presidida pelo saudoso Deputado Federal rondoniense, Sergio Carvalho, das quais colhemos o seguinte:

Os atos registrais relativos a imóveis rurais têm profundas consequências jurídicas, de difícil reversão.

Mais do que os cadastros de propriedades, os registros de imóveis rurais têm índole pública. Não se pode, no regime privado, conceber que o registro seja feito com a cautela necessária, posto que o oficial depende de efetivação do ato registral para se manter.

Do exposto, a referida comissão apresentou proposta de emenda ao art. 236 da Constituição Federal, de forma a estatizar os serviços notariais e de registro.

Em São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul, temos o modelo de Cartório que exerce de maneira ideal a atividade registral, fiscalizada pelo Poder Judiciário.

Ao reverso na Bahia, vemos um mau exemplo da mesma atividade, exercida pelo Poder Público, onde impera a lentidão, deficiência que eleva o custo do serviços prestados, tendo em vista a presença de despachantes que se apresentam para vencer a burocracia, lentidão, deficiência.

Por esses e outros mais diversos fundamentos, quanto à estatização dos serviços notarias/registrais, penso não assistir razão à comissão da CPI, que smj desconhece a realidade do exercício da atividade registral nos citados Estados e em outros mais da Federação.

Ademais, no Brasil atual, conforme se vê nos noticiários diários, eivado de falcatruas estão, a banda podre dos três poderes da República, cravado com o título de Pais de terceiro mundo, sub desenvolvido, desprovido de um seguro banco de dados, em face do sucateamento de seus órgãos responsáveis pela terra, não oferece a almejada segurança, mencionada pela comissão da CPI da grilagem da terra.

Nos países desenvolvidos, onde esses serviços são estatizados, as Prefeituras têm total controle da segurança, saúde, transporte, propriedade. Em nosso, salvo raras exceções, isso é utopia.

As notícias veiculadas na imprensa, demonstram esse estado de coisas, mais visível na Região Amazônica, tomando-se como ponto de partida o Centro-Oeste do Brasil, passando pelo Nordeste, culminando com a Região Norte.

Os Tribunais das citadas regiões, preocupados com a imagem e segurança jurídica dos atos praticados por maus registradores, vem editando provimentos, conforme a seguir se vê:

Provimento 13/2006CGJPA INCRA pretende examinar escrituras de propriedades para verificar autenticidade dos títulos.

As irregularidades encontradas em 17 cartórios do Amazonas, hoje sob intervenção, estão provocando uma verdadeira “operação limpeza” na atividade cartorial do país. As investigações, que estão em andamento no Amazonas, devem ser estendidas aos cartórios da Bahia, Pará, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul, estados onde a grilagem de terras é mais problemática. Na semana passada, o presidente do Incra, Francisco Orlando Muniz, reuniu-se em Brasília com a presidente da Associação de Notários e Registradores (ANOREG), Léa Portugal, e aceitou a ajuda da instituição no trabalho. A Anoreg já tem 15 voluntários interessados em deslocar-se para esses Estados para fazer uma verdadeira devassa nos cartórios. A intenção é que eles auxiliem o Incra no exame de todas as

escrituras registradas nos cartórios, verificando a coerência das cadeias dominiais. Ainda não há data prevista para ida dos técnicos, mas já foi definido que pelo menos dois representantes da Anoreg serão enviados para cada Estado, sempre provenientes de uma unidade diferente da federação. “Nós não damos respaldo ao mau profissional, porque uma laranja podre passa o problema para as outras” diz Léa, que promete apoiar o governo na investigação para localizar os principais grileiros de terras do país e suas ligações com oficiais de cartórios.

No Amazonas, as fraudes foram levantadas pela equipe do procurador Mário Braule Pinto da Silva, chefe da Procuradoria Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra). Seu trabalho faz parte da meta do Incra de detectar todos os registros irregulares de imóveis feitos em cartórios das regiões Norte, Nordeste e Centro Oeste. A missão do procurador é verificar a titularidade de mais 1,5 milhão de quilômetros quadrados (a área total do Estado), colocados sob suspeita depois que os cartórios amazonenses foram declarados sob intervenção. Para ele, a ajuda da Anoreg será bem vinda, já que “alguns percalços”, como define têm atrasado a verificação em regiões mais distantes. Entre eles, a falta de recursos. O orçamento previsto para a checagem total do Estado, de R$ 185 mil, não foi repassado à procuradoria do Incra, que cumpriu um terço do trabalho com R$ 52 mil. “Somente o dinheiro economizado com os 400 mil hectares que conseguimos recuperar nestes últimos dois anos já seria suficiente para pagar o que foi investido”, diz.

Se as fraudes no Amazonas forem comprovadas, títulos hoje sob suspeita poderão ser cancelados pelo Tribunal de Justiça do Amazonas. Já estão na mira do tribunal os registros de 20 milhões de hectares de terra no Estado, que teriam sido “fabricados” nos cartórios.

O procurador Mário da Silva recomenda pressa na anulação. “Além de registrar terras que não existem, os grileiros estão vendendo a mesma área para várias pessoas, o que significa que além de grilagem temos também o crime de estelionato para investigar”, diz.

As principais fraudes encontradas pelos procuradores do Incra são de alteração do tamanho da propriedade registrada. Há casos incríveis. Segundo o procurador Mário Silva, um dos grileiros mais famosos (e que já está sendo denunciado pelo Ministério Público), é Falb Saraiva de Farias. Até agora, não se sabe se ele realmente existe ou é apenas nome falso. “Em alguns registros ele se diz empresário ou industrial”, conta o procurador.

O patrimônio de Falb Farias é de mais de 20 empresas e residências de luxo em Rio Branco, Mato Grosso, Porto Alegre e São Paulo.

O detalhe mais curioso encontrado pelo Incra nos registros de terras do empresário diz respeito à Canutama, município amazonense cuja área total poderia englobar um

Estado inteiro, com 2,4 milhões de hectares. De acordo com os registros cartoriais, Falb Farias possui 3,2 milhões hectares na região. "É como se ele fosse dono de 147 % do município", brinca Mário Silva. No município de Tapauá, também no Amazonas, uma situação semelhante envolve o mesmo empresário. Dos 9,6 milhões de hectares, Falb Farias consta como proprietário de 5,6 milhões (mais de 60 % do município).

Decisão Conselho Nacional de Justiça

Terça-feira, 15 de Agosto de 2006 às 12h53min.

CNJ manda grileiro devolver quase meio milhão de hectares no Amazonas

O Conselho Nacional de Justiça acaba de tomar, por unanimidade, decisão relacionada a um dos mais graves problemas vividos na Amazônia: a grilagem de terras. No caso específico, os conselheiros analisaram pedido da Procuradoria Federal Especializada junto ao Incra no estado do Amazonas contra o Tribunal de Justiça daquele Estado, em função de decisão do Conselho da Magistratura do T J-AM.

Pela decisão tomada na manhã desta terça-feira (15/08), são devolvidos ao patrimônio público da União quase meio milhão de hectares no município de Lábrea. A área era controlada por Mustafá Said e Leonice Mustafá Said. O caso já havia sido examinado pela CPI das Terras Públicas na Amazônia, constando inclusive em seu relatório final.

Segundo o relator do caso no CNJ, conselheiro Paulo Schmidt, Said possuía duas áreas distantes entre si somando cerca de 1.400 hectares. Mas conseguiu, no TJ-AM, o reconhecimento de toda a área existente entre as duas propriedades, resultando em 485 mil hectares.

Depois de idas e vindas em diversas instâncias judiciais, a Corregedoria-Geral acabou anulando o registro da área, decisão que foi revogada, em 2005, pelo Conselho da Magistratura no Estado. Agora, o CNJ repõe a decisão do extinto Tribunal Federal de Recursos e reiterada pela Corregedoria-Geral em 2001. Segundo Schmidt, a Corregedoria já cancelou registros de quase 50 milhões de hectares nos municípios amazonenses de Lábrea, Borba, Canutama, Manicoré, Beruli, Tapauá, Carauari, Humaitá, Nova Aripuanã, Boca do Acre, Eirunepé, Envira, Ipixuna e Pauiní.

"Em vários desses municípios, as áreas canceladas superam, muitas vezes, a totalidade do território desses municípios. Em Canutama, por exemplo, a área total do município é de 2,4 milhões de hectares, mas foram cancelados os registros de 10,34 milhões de hectares", disse ao relatar.

Paulo Schmidt lembra, ainda, que a grilagem de terras na Amazônia é o primeiro passo para a destruição da floresta. "Com o registro falso, o grileiro tenta negociar a terra, em geral para fazendeiros interessados em converter a floresta em plantações de soja ou em criações de gado, no início do processo de destruição de uma das áreas de maior biodiversidade do planeta". Os efeitos das agressões à Amazônia não ficam restritos

localmente, segundo Schmidt, mas afetam a toda a população. “A floresta é importante para o equilíbrio do clima no planeta”, disse.

A decisão do CNJ inclui, além da anulação da decisão administrativa do Conselho da Magistratura do TJ-AM, restabelecendo os efeitos da Portaria 04/2001 da Corregedoria-Geral do próprio T J-AM, a determinação ao Cartório do Registro de Imóveis o cancelamento dos competentes registros em cinco dias, com comprovação nos autos.

Decisão – Tribunal de Justiça – Piauí – Conflito Agrário

Presidente do TJ-PI vai se empenhar na solução de conflitos agrários

Publicado em: 01/08/2006

O Presidente do Tribunal de Justiça do Piauí, desembargador Luis Fortes do Rego vai se empenhar pessoalmente na solução dos conflitos agrários que envolvem ações em andamento na Justiça Estadual. A promessa foi feita ao Presidente do Instituto de Terras do Piauí-INTERPI, Francisco Guedes e aos representantes da Federação dos Trabalhadores na Agricultura-FETAG, durante audiência concedida nesta sexta-feira (28.07) na sede do TJ.

O desembargador Luis Rego recebeu cópia de um relatório do INTERPI, que aponta para a existência de 28 processos envolvendo conflitos no campo. A maioria se refere à grilagem de terras piauienses por produtores rurais de outros estados. “Há casos de terras pertencentes ao Estado que são incorporadas em cartório, de forma irregular, ao patrimônio desses produtores. Eles alteram dados da área nas escrituras. Nos documentos a medida é uma, na prática a extensão da propriedade é bem maior”, denunciou Francisco Guedes.

O Presidente do INTERPI pediu ao desembargador Luis Rego, a criação de uma Vara específica para questões agrárias e acrescentou que as Comarcas onde há maior número de conflitos sofrem com o acúmulo de processos. Em uma delas, o juiz titular estaria apreciando até 40 processos por mês. O desembargador Luis Rego explicou que a existência de apenas 28 ações não justifica a criação de uma Vara específica e que 40 processos por mês não comprometem a eficiência do trabalho de um magistrado. “Passei mais de 20 anos na Vara da Infância e da Juventude de Teresina e julgava até 60 ou 70 ações a cada mês. Vamos apurar o que está acontecendo e orientar os juízes das Comarcas para que sejam mais céleres. Quanto aos recursos que chegarem ao Tribunal, pedirei ao relator que for sorteado para cada um, que o aprecie com urgência”, afirmou o Presidente do TJ-PI.

A reunião contou também com a participação dos desembargadores Edvaldo Moura e Nildomar da Silveira, respectivamente vice-Presidente do Tribunal e vice-Corregedor Geral da Justiça.

ANEXO D

STF JULGA CAUSA MAIS ANTIGA NA CORTE E MANTÉM VALIDADE DE ALIENAÇÃO DE TERRAS EM MT

Por votação majoritária, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) julgou improcedente, nesta quinta-feira (15), a ação mais antiga que estava em tramitação na Corte, protocolada em 17 de junho de 1959. Trata-se da Ação Cível Originária (ACO) 79, em que o Tribunal convalidou a concessão do domínio de uma área de 200 mil hectares pelo Estado de Mato Grosso a 20 empresas colonizadoras.

A Corte aplicou o princípio da segurança jurídica para manter a validade da operação, em caráter excepcionalíssimo, pois reconheceu que a operação foi ilegal, por ofender o parágrafo 2º do artigo 156 da Constituição Federal (CF) de 1946, então vigente, que condicionava à prévia autorização do Senado a alienação ou concessão de terras públicas com mais de 10 mil hectares. Pelo artigo 188, parágrafo 1º, da Constituição Federal de 1988, a área sujeita a prévia autorização foi reduzida para 2,5 mil hectares, porém também a Câmara, além do Senado, deve pronunciar-se.

SITUAÇÃO DE FATO

Na decisão prevaleceu o voto do relator, ministro Cezar Peluso. Embora ele concluísse pela inconstitucionalidade da alienação das terras, pela via de concessão de domínio, sem prévia autorização legislativa, ele ponderou que a situação de fato da área se tornou irreversível. Observou que, hoje, ela é ocupada por cidades, casas, estradas, propriedades rurais, indústrias, estabelecimentos comerciais e de serviços, abrigando dezenas de milhares de pessoas. Por isso, propôs a convalidação da operação, invocando o princípio da segurança jurídica, até mesmo porque as terras foram repassadas pelo estado a colonos, na presunção da boa-fé.

De acordo com o fundamento pelo qual foi convalidado títulos de domínio, mesmo ao arrepio da Carta Magna (títulos nulos por não revestir a forma prescrita em lei –art. 166-Código Civil c/c$ 2º. Art. 1), nada impede que em outra oportunidade, pelos mesmos fundamentos, possa-se ter uma conclusão inversa, qual seja: Uma lei que preceitua que o ato é nulo é revogada por outra lei que diz que o ato não é nulo; mais tarde outra norma jurídica poderá dispor em sentido contrário, ou seja que o ato até então juridicamente correto será tido como nulo. Isso, certamente gerará uma instabilidade jurídica, a concluir que no Brasil as normas jurídicas são mutáveis de acordo com interesses pessoais e conveniência dos fatos, ao reverso dos preceitos jurídicos que devem imperar em sua elaboração.

Na decisão ficou claro que ela não implica a legalização da posse de terras localizadas em área indígena, pois essas são de propriedade da União, nem em área de preservação ambiental. Portanto, a decisão de hoje não afeta pleitos formulados nas Ações Cíveis Originárias (ACOs) 362, 365 e 366, que envolvem terras indígenas. Esta

preocupação foi manifestada pela ministra Rosa Weber, relatora da ACO 365, que, diante desse esclarecimento prestado pelo relator, ministro Cezar Peluso, acompanhou o voto dele, pela improcedência da ACO.

A AÇÃO

A ação foi ajuizada pela União contra a Empresa Colonizadora Rio Ferro Ltda., a Construções e Comércio Camargo Corrêa S.A. e outras colonizadoras, bem como contra o Estado de Mato Grosso. Pleiteava a nulidade de contratos de concessão de terras públicas, feitos com diversas empresas de colonização, com área superior ao limite então previsto no artigo 156, parágrafo 2º, da Constituição Federal de 1946.

Na ação, a União se reportou ao relatório final de Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) do Senado Federal, de 2/7/1955, destinada a apurar as alienações ou concessões de terras devolutas pelo Estado de Mato Grosso, que confirmou ter havido concessão de largas porções de terras públicas, com área superior ao limite constitucional, sem prévia autorização do Senado.

O Estado de Mato Grosso contestou as alegações. Sustentou que a cessão das terras estava inserida num projeto de colonização da área, mediante introdução de 300 famílias de pecuaristas e agricultores, além da população do núcleo, cabendo às empresas colonizadoras apenas a execução de trabalhos ou benfeitorias necessárias à vida humana e ao desenvolvimento do lugar.

No julgamento de hoje, o advogado que se manifestou em nome das Construções e Comércio Camargo Corrêa disse que não se tratava de alienação de área superior a 10 mil hectares, pois as concessões teriam sido feitas diretamente pelo governo estadual aos agricultores, e os lotes nunca teriam sido superiores a 1.000 hectares. Ainda segundo ele, as colonizadoras apenas atuaram como intermediárias, não havendo contratos de cessão de terras firmadas entre elas e os agricultores.

EXTINÇÃO

Em petição datada de 1986, a própria União, autora da ACO, chegou a pedir a extinção da ação, sem julgamento, alegando não mais existirem os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido. Entretanto, em 1987, requereu a desistência do pedido de extinção do processo, em razão de “fatos supervenientes e conexão de causas”, bem como que o Estado de Mato Grosso fornecesse o nome dos adquirentes de glebas ou lotes localizados nos imóveis questionados. E, ainda em fevereiro deste ano, elaborou memorial reiterando pedido de anulação dos contratos objeto da ação.

Por seu turno, o Estado de Mato Grosso requereu a extinção do processo. Alegou impossibilidade prática de reverter a situação fundiária da área; que não foram cedidos lotes além do limite legal e, portanto, o pedido da União seria inepto, uma vez que a causa de pedir não teria relação direta com a situação dos lotes alienados.

O CASO

A ocupação da área ocorreu na esteira da “Marcha para o Oeste”, desencadeada pelo então governo Getúlio Vargas para ocupar o interior do país, cuja população se concentrava, em sua maioria, próxima do litoral. As empresas colonizadoras foram contratadas pelo governo mato-grossense para ocupar a área e efetuar obras e serviços, como a construção de estradas, casas, escolas e demais estabelecimentos para servir as novas comunidades que vinham nascendo, bem como para nelas prestar serviços.

E tais obras, segundo entendimento da maioria dos ministros, não poderiam mais ser revertidas, sendo necessário aplicar o princípio da segurança jurídica para manter a paz e tranquilidade social na área.

DIVERGÊNCIA

O ministro Ricardo Lewandowski abriu a divergência, advertindo que uma decisão pela improcedência da ação representaria a legalização de latifúndios além das dimensões permitidas.

Ele disse que a área em questão envolve 40 mil quilômetros quadrados, equivalente a duas vezes a extensão do Estado de Sergipe. Lembrou que Mato Grosso tem problemas fundiários (mais de 8 mil latifúndios ocupando 69% da área agricultável do estado), problemas ambientais e de fronteiras. O ministro fez considerações acerca da dimensão da área ilegalmente alienada, apesar da situação lá consolidada, e observou que caberia aos Estados de Mato Grosso e Mato Grosso do Sul (surgido após o início deste processo) resolver a situação decorrente de uma eventual anulação dos atos de alienação.

Também os ministros Marco Aurélio e Ayres Britto divergiram da maioria. O primeiro manifestou sua estranheza por considerar que a Constituição Federal não reflete um documento rígido, mas flexível, que deva ser colocada em plano secundário ante uma situação de fato, em detrimento de princípios constitucionais.

No mesmo sentido se manifestou o ministro Ayres Britto, por considerar que a causa está “envolta em nebulosidade sobre a ambiência dessas terras públicas”, ocupadas por grandes empresas, estrangeiros e ONGs. Ele também considerou obscura a própria natureza jurídica dos atos celebrados.

O ministro Cezar Peluso observou, em resposta, que, para os latifúndios improdutivos, da mesma forma que para a área indígena, existe legislação própria de que o governo poderá valer-se em tais casos, e que a decisão de hoje não interfere neles.

Assim diz a EMENTAreferencia aos processos relacionados-ACO 79

Fonte: Site do STFAcesso 16-03-2012

“ATO ADMINSITRATIVO. Terras públicas estaduais. Concessão de domínio para fins de colonização. Área superiores a dez mil hectares. Falta de autorização do Senado Federal. Ofensa ao artigo 156, # 2º., da Constituição Federal de 1946, incidente á data dos

negócios jurídicos translativos de domínio. Inconstitucionalidade reconhecida. Nulidade não pronunciada. Atos celebrados há 53 anos. Boa-fé e confiança legítima dos adquirentes dos lotes. Colonização que implicou , ao longo do tempo, criação de cidades, fixação de famílias, construção de hospitais, estradas, aeroportos, residências, estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, etc. Situação factual consolidada. Impossibilidade jurídica dos negócios, diante das consequências desastrosas que, do ponto de vista pessoal e socioeconômico, acarretaria. Aplicação dos princípios da segurança jurídica e da proteção á confiança legítima, como resultado da ponderação e singularidade do caso. Votos vencidos. Sob pena de ofensa aos princípios constitucionais da segurança jurídica e da proteção á confiança legítima, não podem ser anuladas, meio século depois, por falta de necessária autorização prévia do legislativo, concessões de domínio de terras públicas, celebradas para fins de colonização, quando esta, sob absoluta boa fé e convicção de validez dos negócios por parte dos adquirentes e sucessores, se consolidou, ao longo do tempo, com criação de cidades, fixação de famílias, construção de hospitais, estradas, aeroportos, residências, estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, etc.”

ANEXO E

DECISÃO JUDICIAL SOBRE DESLOCAMENTOS / SOBREPOSIÇÕES

ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE JUARA

DIRETORIA DO FORO

Autos nº 1569-87.2009.811.0018

Código: 34002

Vistos,

Trata-se de suscitação de dúvida formulada pela Oficiala de Registro RUBIA MARA OLIVEIRA CASTRO GIRÃO, na qual se requer esclarecimentos acerca do procedimento a ser adotado pelos registradores de imóveis, quando há deslocamentos e/ou sobreposições nas Certidões de Legitimidade de Origem de Área para fins de averbação do Georreferenciamento.

Instado a se manifestar o Instituto de Terras de Mato Grosso (INTERMAT), prestou esclarecimentos, conforme fls. 50-53.

O Ministério Público apresentou parecer, conforme fls. 56-60.

É o breve relato. Passo a decidir.

A Suscitante, devidamente qualificada nos autos propôs a presente consulta visando esclarecimentos acerca do procedimento a ser adotado pelos Oficiais de Registro de Imóveis quando do registro de georreferenciamento em que há divergências em relação as certidões de legitimidade de origem de área.

O Instituto de Terras de Mato Grosso (INTERMAT), prestou esclarecimentos acerca do assunto em epígrafe, mencionando que se ocorrer apenas sobreposição em outro título não haverá óbice ao registro do georreferenciamento desde que o interessado demonstre de forma inequívoca a posse mansa e pacífica sobre a área.

Todavia, caso haja deslocamento do georreferenciamento em face do título definitivo primitivo, explica o INTERMAT, que não haverá possibilidade de ser registrado, em razão de ausência de origem da área.

O Ministério Público de Mato Grosso, por meio do Promotor de Justiça, manifestou-se no sentido de que no caso em epígrafe deve o interessado utilizar-se da via administrativa ou judicial, para fins da identificação correta do imóvel, de forma a evitar prejuízos futuros a terceiros e aos confinantes (fls. 56-60).

É sabido que no Estado de Mato Grosso é comum a dificuldade na regularização das áreas rurais, em razão de diversos fatores, sejam eles ambientais ou fundiários.

Comum também é a questão da sobreposição ou deslocamento de áreas em relação ao título definitivo, principalmente diante da realidade em que estes últimos foram confeccionados, ou seja, numa época em que não havia a tecnologia dos sistemas digitais utilizados na atualidade, que denotam maior precisão nas informações.

Acerca da averbação dos registros públicos, assim dispõe o inciso II, do artigo 213, da Lei nº 6.015/1973:

> "Artigo 213 – O Oficial retificará o registro ou averbação: (...)
>
> II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes."

Tendo em vista que devemos nos atentar a verdade real, outra alternativa não há, senão o disposto no artigo supracitado, devendo o Oficial de Registro proceder a retificação na matrícula sempre que estiver comprovado a posse sobre o imóvel nos limites das coordenadas indicadas no memorial descritivo e planta confeccionados por profissional habilitado.

Destarte, em caso de sobreposição e/ou deslocamento de área em relação ao título definitivo, deve o proprietário do imóvel providenciar a documentação comprobatória da localização correta do imóvel, acompanhada de assinatura de todos os confrontantes e encaminhar ao Cartório para regularização e/ou retificação na matrícula do imóvel.

Afinal, a anuência dos confrontantes, diante do caso concreto em que há alteração da área georreferenciada em relação ao título definitivo, indispensável a ciência inequívoca não só dos possuidores, mas também dos titulares de domínio das respectivas áreas sobre as quais há sobreposição e/ou deslocamento, já que, nos termos da lei civil, embora a posse seja uma forma de aquisição da propriedade, esta efetivamente só se transmite mediante o registro imobiliário, e assim, o titular do domínio é legalmente o proprietário das áreas confrontantes.

É nesse sentido a jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de Mato Grosso, vejamos:

> "Ementa APELAÇÃO CÍVEL MANDADO DE SEGURANÇA PEDIDO DE AVERBAÇÃO DO MEMORIAL DESCRITIVO DO GEORREFERENCIAMENTOREGISTRO INDEFERIDO DIANTE DA CONTROVÉRSIA SOBRE OS LIMITES E A PROPRIEDADE DA ÁREA ATUAÇÃO DA AUTORIDADE COATORA REALIZADA DE FORMA PERTINENTE ART. 213, II, §§ 4º E 10º DA LEI FEDERAL 6015/73 APELO IMPROVIDO. **Existindo**

controvérsia acerca do direito de propriedade, a Lei de Registros Públicos determina de forma peremptória a remessa do interessado para as vias ordinárias, até porque a mesma só poderá ser dirimida pela via judicial, e não pela via administrativa, pois poderá demandar instrução probatória, para verificação do fato relativo à sobreposição, ou não, de áreas...” Recurso de Apelação Cível nº 34730/2007 Classe II 19 – Comarca de Sorriso – Rel. Dr. Antonio Horácio da Silva Neto.

No entanto, havendo divergência entre os confrontantes, entendo que o litígio deverá ser solucionado judicialmente, por meio da ação cabível, de forma a evitar possíveis prejuízos a terceiros, bem como garantir a segurança jurídica quando da averbação.

Dessa forma, com fulcro nos artigos 213 e 246, ambos da Lei 6.015/73, bem como no decreto nº 5.570/2005, deve a Suscitante tomar as providências aqui elencadas de forma a realizar o registro do georreferenciamento com as devidas retificações na matrícula, atendendo assim ao princípio da verdade real e garantindo ao mesmo tempo o direito de propriedade dos interessados.

Homologo ainda, o atual procedimento adotado pela Ilustre Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Juara, qual seja, de que nos casos em que existam irregularidades na cadeia de domínio do imóvel georreferenciado, desde seu título de origem primitivo, será requerida a apresentação da certidão de legitimidade de origem da área.

Determino seja encaminhada cópia da presente decisão à Corregedoria Geral de Justiça de Mato Grosso, para as providências que entender cabíveis.

Diário Oficial

INTERMAT

INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

P.R.I.

Cumpra-se.

Após, arquive-se procedendo as baixas e anotações de praxe.

Juara, 01 de junho de 2011.

Rosângela Zacarkim dos Santos

Juíza de Direito

ANEXO F

ANEXO G

PROCESSO DE ARRECADAÇÃO DE TERRAS DEVOLUTAS FAZENDA COLORADO – MUNÍCIPIO CAMPO NOVO DO PARECIS – MT

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
Secretaria do Patrimônio da União-MT
Divisão de Identificação e Fiscalização
Av. Vereador Juliano da Costa Marques, 99 – Jd. Aclimação - Cuiabá/MT 78050-907
(65) 3613.2197 - 3613.2288

CERTIDÃO Nº 048

O SUPERINTENDENTE DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais, atendendo solicitação do senhor Presidente do Instituto de Terras de Mato Grosso - **INTERMAT** – feita através do **Ofício nº 229/ARREC/2013**, datado de 26 de junho de 2013, **CERTIFICA**, que conforme pesquisa efetuada nos registros cartográficos e arquivos desta Superintendência, bem como na análise do mapa e memorial descritivo constante do retro mencionado expediente, que a área requerida não consta em nossos registros cadastrais como imóvel perfeitamente identificado, discriminado ou matriculado em nome da **União**. Encontra-se **FORA** da abrangência da Faixa de Fronteira, e não foi expedido nenhum título definitivo ou provisório, licença de ocupação ou qualquer outro documento de domínio, passado por este Órgão, incidente sobre a área **de 2.399,7056 ha**, lote denominado **"FAZENDA COLORADO,"** situado no Município de **CAMPO NOVO DO PARECIS**, no Estado de **Mato Grosso**. A presente Certidão tem por finalidade a **ARRECADAÇÃO** da área por ato do Senhor Presidente do Instituto de terras de Mato Grosso – **INTERMAT**. Fica entretanto reservado o direito de defesa da União se, porventura, ficar constatado prejuízo à Fazenda Nacional. A presente Certidão vai assinada, por mim: **Manoel João da Silva**, a **Chefe da Divisão de Identificação e Fiscalização/SPU/MT, Srª. Joana Ferreira Leite Neta** e o Superintendente do Patrimônio da União no Estado de Mato Grosso Sr. **Wilmar Schrader**.

Cuiabá, 13 de agosto de 2013

Manoel João da Silva
Matrícula Siape nº 6119284

Joana Ferreira Leite Neta
Chefe da DIIF/SPU/MT

Wilmar Schrader
Superintendente do Patrimônio da União/MT

ANEXO G

ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL - SEDER
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO - INTERMAT

CERTIDÃO

CERTIFICAMOS, para fins de Arrecadação, conforme dispõe a Lei 3.922/77 e o Decreto 1.250/78 de 14/02/78 no artigo 7° e seus parágrafos, atendendo ao Ofício n° 450/83 de 14/06/83, da Corregedoria Geral de Justiça, que através do provimento n° 05/83, regulamentado pela Consolidação das normas da Corregedoria Geral da Justiça, editada em 19/02/01, compondo o Provimento n°01/2001, que disciplina a expedição de certidões pelos Cartórios de Registros de Imóveis deste Estado, de que trata a Lei n° 6383/86, artigo 28, § 1°, que não foi expedido por este Orgão Titulo Definitivo sobre a área denominada " **FAZENDA PARANÁ**", situado no Município de **CAMPO NOVO DO PARECIS/MT**, com a área de **1.693,4617 ha** (Hum mil, seiscentos e noventa e três hectares, quarenta e seis ares, dezessete centiares).

Outrossim, certificamos que o INCRA, foi devidamente notificado e não manifestou qualquer pretensão quanto a área em questão.

Cuiabá, 13 de setembro de 2.013

Gláucio Antonio de Lima
Assessor Jurídico
OAB/MT 11.992

Afonso Dalberto
Presidente do INTERMAT

ANEXO H

GEORREFERENCIAMENTOCERTIFICAÇÃO

A Certificação de Imóveis Rurais, em princípio, tem por objetivo o atendimento de duas finalidades. A primeira, nos termos da Lei n° 6.015/73, georreferenciar os vértices das poligonais dos imóveis rurais ao sistema Geodésico Brasileiro, de maneira a oferecer a igualdade de forma a todos os memoriais descritivos a serem levados a registro. A segunda, a Certificação propriamente dita que, nos termos da Lei Federal n° 10.267/01 e do Decreto Federal n° 4.449/02, dá ênfase à materialização física e cadastral pelo georreferenciamento dos imóveis ao Sistema Geodésico Nacional.

Instituições de cunho administrativo e executivo do sistema fundiário do Estado de Mato Grosso, o Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

INCRA e os Cartórios de Registro de Imóveis estão diretamente envolvidos em processos de certificação de imóveis rurais, em decorrência de suas funções:

1. INTERMAT – órgão estadual de política e execução fundiária estadual, responsável pela maior parte acervo fundiário;

2. INCRA – órgão Federal, responsável pela política Nacional de Desenvolvimento Rural e Reforma Agrária, gerencia o Sistema Nacional de Cadastro de Imóveis Rurais, emite do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR, emite títulos na Faixa de Fronteira e ao longo das Rodovias Federais, responsável por uma parcela do acervo fundiário; e

3. Cartórios de Registro de Imóveis – registram os títulos outorgados pelo INTERMAT e pelo INCRA.

A título de conhecimento, registra-se o caminhar regular de um processo de Georreferenciamento e Certificação em Mato Grosso:

1. Obtenção pelo proprietário de uma Certidão de Inteiro Teor de seu imóvel junto ao Cartório de Registro competente, que deve constar localização, área, marcos e caminho (com distâncias e coordenadas), enfim, dando a forma da sua poligonal;

2. Contratação pelo proprietário de um profissional credenciado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para executar o georreferenciamento do imóvel;

3. O profissional executa os serviços tomando por base as feições física dos marcos que definem: a figura geométrica da poligonal, a área, seus limites, seus

confrontantes, tudo georreferenciando ao Sistema Geodésico Nacional;

4. Devidamente processado, as peças técnicas do georreferenciamento são apresentadas ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para a certificação da poligonal do imóvel;

5. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, segundo suas normas técnicas, nada mais faz do que conferir a exatidão dos trabalhos executados e se as linhas da poligonal resultante não estão sobrepondo às dos seus confinantes, para, assim, emitir o Termo de Certificação;

6. Expedido o Termo, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA o remete ao Cartório de Registro de Imóvel competente (ponto de partida do processo);

7. O Cartório de Registro de Imóvel, conforme recomendam os Provimentos n° 19/04 e 1/07 da Corregedoria Geral da Justiça de Mato Grosso, ad cautelam, consulta formalmente o Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT ou o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA quanto a legitimidade de origem e localização do Título Definitivo que originou o imóvel rural, ora certificado; e

8. De posse da manifestação de um dos referidos órgãos, confrontada e confirmadas as informações, o Cartório de Registro de Imóvel procede ao registro do Termo de Certificação, com as características que satisfaçam aos anseios das Leis Federais n° 6.015/73 e 10.267/01 e do Decreto Federal n° 4.449/02.

Normalmente, os dados de um imóvel, tanto no Instituto de Terras de Mato Grosso –INTERMAT, como no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e nos Cartórios de Registro de Imóvel, deveriam ser iguais aos provenientes de levantamento de campo. No entanto, não é raro evidenciar as seguintes situações:

1. Títulos falsificados;

2. Títulos deslocados de sua posição original;

3. Títulos deslocados e/ou falsificados, unificados;

4. Títulos em terras indígenas ou em reservas ecológicas;

5. Títulos remontados;

6. Títulos em Faixa de Fronteira sem anuência do Conselho de Segurança Nacional – CSN; e

7. Títulos outorgados em outro Estado da Federação (Pará-PA).

Diante de tais circunstâncias, não há como registrar o Termo de Certificação que, embora emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, não espelha a realidade quanto ao domínio e a localização do imóvel.

Revista dos Tribunais, 1978.

ANEXO I

DOCUMENTOS HISTORICOS

RESOLUÇÃO Nº 76 – REINO – DE CONSULTA DA MESA DO DESEMBARGO DO PAÇO DE 17 DE JULHO DE 1822

Manda suspender a concessão de sesmarias futuras até a convocação da Assembléia Geral Constituinte.

Foi ouvida a Mesa do Desembargo do Paço sobre o requerimento em que Manoel José dos Reis pede ser conservado na posse das terras em que vive há mais de 20 anos com a sua numerosa família de filhos e netos, não sendo jamais as ditas terras compreendidas na medição de algumas sesmarias que se tenha concedido posteriormente.

Responde o Procurador da Coroa e Fazenda: Não é competente este meio.

Deve portanto instaurar o suplicante novo requerimento pedindo por sesmaria as terras de que trata, e de que se acha de posse; e assim se deve consultar.

Parece à Mesa o mesmo que ao Desembargador Procurador da Coroa e Fazenda, com que se conforma. Mas V. ª Real Resolverá o que houver por bem.

Rio de Janeiro, 8 de julho de 1822.

Resolução

Fique o suplicante na posse das terras que tem cultivado e suspenderam-se todas as sesmarias futuras até a convocação da Assembléia Geral, Constituinte e Legislativa.

Paço, 17 de julho de 1822.

Com o rubrica de S.ª Real o Príncipe Regente. José Bonifácio de Andrada e Silva.

Fonte: Coletânea de Legislação e Jurisprudência Agrária e Correlata organizada por Joaquim Modesto Pinto Júnior e Valdez Farias (Brasília: MDA, 2007, p. 44).

http://arisp.wordpress.com/2011/03/11/resolucao-76-de-17-de-julho-de-1822/

ANEXO I

DOCUMENTOS HISTORICOS

Súmula 340 – SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

DESDE A VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL, OS BENS DOMINICAIS, COMO OS DEMAIS BENS PÚBLICOS, NÃO PODEM SER ADQUIRIDOS POR USUCAPIÃO.

Data de Aprovação

Sessão Plenária de 13/12/1963

Fonte de Publicação

Súmula da Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal Anexo ao Regimento Interno. Edição: Imprensa Nacional, 1964, p. 149.

Referência Legislativa

Código Civil de 1916, art. 67. Decreto-Lei 710/1938, art. 12, § 1º. Decreto-Lei 9760/1946, art. 200.

Decreto 19924/1931, art. 1º.

Decreto 22785/1933, art. 2º.

Precedentes

RE 51265

PUBLICAÇÕES: DJ DE 28/11/1963 RTJ 31/2

RE 4369

PUBLICAÇÃO: RF 97/353

RE 7387

PUBLICAÇÃO: RF 109/105

Indexação

INÍCIO, VIGÊNCIA, CÓDIGO CIVIL, FIXAÇÃO, INALIENABILIDADE, BENS PÚBLICOS, USUCAPIÃO.

fim do documento.

ANEXO J

LEI Nº 601, DE 18 DE SETEMBRO DE 1850.

Dispõe sobre as terras devolutas do Império. (REDAÇÃO ORIGINAL DA ÉPOCA)

Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por titulo de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples titulo de posse mansa e pacifica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a titulo oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionaes e de extrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonisação extrangeira na forma que se declara.

D. Pedro II, por Graça de Deus e Unanime Acclamação dos Povos, Imperador Constitucional e Defensor Perpetuo do Brasil: Fazemos saber a todos os Nossos Subditos, que a Assembléa Geral Decretou, e Nós queremos a Lei seguinte:

Art. 1º Ficam prohibidas as acquisições de terras devolutas por outro titulo que não seja o de compra.

Exceptuam-se as terras situadas nos limites do Imperio com paizes estrangeiros em uma zona de 10 leguas, as quaes poderão ser concedidas gratuitamente.

Art. 2º Os que se apossarem de terras devolutas ou de alheias, e nellas derribarem mattos ou lhes puzerem fogo, serão obrigados a despejo, com perda de bemfeitorias, e de mais soffrerão a pena de dous a seis mezes do prisão e multa de 100$, além da satisfação do damno causado. Esta pena, porém, não terá logar nos actos possessorios entre heréos confinantes.

Paragrapho unico. Os Juizes de Direito nas correições que fizerem na forma das leis e regulamentos, investigarão se as autoridades a quem compete o conhecimento destes delictos põem todo o cuidado em processal-os o punil-os, e farão effectiva a sua responsabilidade, impondo no caso de simples negligencia a multa de 50$ a 200$000.

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apezar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apezar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com principios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionario, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por occupação primaria, ou havidas do primeiro occupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, comprehenderá, além do terreno aproveitado ou do necessario para pastagem dos animaes que tiver o posseiro, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contiguo, comtanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circumstancias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em commisso ou revalidadas por esta Lei, só darão direito á indemnização pelas bemfeitorias.

Exceptua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hypotheses: 1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionarios e os posseiros; 2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco annos; 3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 annos.

§ 3º Dada a excepção do paragrapho antecedente, os posseiros gozarão do favor que lhes assegura o

§ 1°, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionario ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se tambem posseiro para entrar em rateio igual com elles.

§ 4º Os campos de uso commum dos moradores de uma ou mais freguezias, municipios ou comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a pratica actual, emquanto por Lei não se dispuzer o contrario.

Art. 6º Não se haverá por principio do cultura para a revalidação das sesmarias ou outras concessões do Governo, nem para a legitimação de qualquer posse, os simples roçados, derribadas ou queimas de mattos ou campos, levantamentos de ranchos e outros actos de semelhante natureza, não sendo acompanhados da cultura effectiva e morada habitual exigidas no artigo antecedente.

Art. 7º O Governo marcará os prazos dentro dos quaes deverão ser medidas as terras adquiridas por posses ou por sesmarias, ou outras concessões, que estejam por

medir, assim como designará e instruirá as pessoas que devam fazer a medição, attendendo ás circumstancias de cada Provincia, comarca e municipio, o podendo prorogar os prazos marcados, quando o julgar conveniente, por medida geral que comprehenda todos os possuidores da mesma Provincia, comarca e municipio, onde a prorogação convier.

Art. 8º Os possuidores que deixarem de proceder á medição nos prazos marcados pelo Governo serão reputados cahidos em commisso, e perderão por isso o direito que tenham a serem preenchidos das terras concedidas por seus titulos, ou por favor da presente Lei, conservando-o sómente para serem mantidos na posse do terreno que occuparem com effectiva cultura, havendo-se por devoluto o que se achar inculto.

Art. 9º Não obstante os prazos que forem marcados, o Governo mandará proceder á medição das terras devolutas, respeitando-se no acto da medição os limites das concessões e posses que acharem nas circumstancias dos arts. 4º e 5º.

Qualquer opposição que haja da parte dos possuidores não impedirá a medição; mas, ultimada esta, se continuará vista aos oppoentes para deduzirem seus embargos em termo breve.

As questões judiciarias entre os mesmos possuidores não impedirão tão pouco as diligencias tendentes á execução da presente Lei.

Art. 10. O Governo proverá o modo pratico de extremar o dominio publico do particular, segundo as regras acima estabelecidas, incumbindo a sua execução ás autoridades que julgar mais convenientes, ou a commissarios especiaes, os quaes procederão administrativamente, fazendo decidir por arbitros as questões e duvidas de facto, e dando de suas proprias decisões recurso para o Presidente da Provincia, do qual o haverá tambem para o Governo.

Art. 11. Os posseiros serão obrigados a tirar titulos dos terrenos que lhes ficarem pertencendo por effeito desta Lei, e sem elles não poderão hypothecar os mesmos terrenos, nem alienal-os por qualquer modo.

Esses titulos serão passados pelas Repartições provinciaes que o Governo designar, pagando-se 5$ de direitos de Chancellaria pelo terreno que não exceder de um quadrado de 500 braças por lado, e outrotanto por cada igual quadrado que de mais contiver a posse; e além disso 4$ de feitio, sem mais emolumentos ou sello.

Art. 12. O Governo reservará das terras devolutas as que julgar necessarias: 1º, para a colonisação dos indigenas; 2º, para a fundação de povoações, abertura de estradas, e quaesquer outras servidões, e assento de estabelecimentos publicos: 3º, para a construção naval.

Art. 13. O mesmo Governo fará organizar por freguezias o registro das terras possuidas, sobre as declaracões feitas pelos respectivos possuidores, impondo multas e penas áquelles que deixarem de fazer nos prazos marcados as ditas declarações, ou as

fizerem inexactas.

Art. 14. Fica o Governo autorizado a vender as terras devolutas em hasta publica, ou fóra della, como e quando julgar mais conveniente, fazendo previamente medir, dividir, demarcar e descrever a porção das mesmas terras que houver de ser exposta á venda, guardadas as regras seguintes:

§ 1º A medição e divisão serão feitas, quando o permittirem as circumstancias locaes, por linhas que corram de norte ao sul, conforme o verdadeiro meridiano, e por outras que as cortem em angulos rectos, de maneira que formem lotes ou quadrados de 500 braças por lado demarcados convenientemente.

§ 2º Assim esses lotes, como as sobras de terras, em que se não puder verificar a divisão acima indicada, serão vendidos separadamente sobre o preço minimo, fixado antecipadamente e pago á vista, de meio real, um real, real e meio, e dous réis, por braça quadrada, segundo for a qualidade e situação dos mesmos lotes e sobras.

§ 3º A venda fóra da hasta publica será feita pelo preço que se ajustar, nunca abaixo do minimo fixado, segundo a qualidade e situação dos respectivos lotes e sobras, ante o Tribunal do Thesouro Publico, com assistencia do Chefe da Repartição Geral das Terras, na Provincia do Rio de Janeiro, e ante as Thesourarias, com assistencia de um delegado do dito Chefe, e com approvação do respectivo Presidente, nas outras Provincias do Imperio.

Art. 15. Os possuidores de terra de cultura e criação, qualquer que seja o titulo de sua acquisição, terão preferencia na compra das terras devolutas que lhes forem contiguas, comtanto que mostrem pelo estado da sua lavoura ou criação, que tem os meios necessarios para aproveital-as.

Art. 16. As terras devolutas que se venderem ficarão sempre sujeitas aos onus seguintes:

§ 1º Ceder o terreno preciso para estradas publicas de uma povoação a outra, ou algum porto de embarque, salvo o direito de indemnização das bemfeitorias e do terreno occupado.

§ 2º Dar servidão gratuita aos vizinhos quando lhes for indispensavel para sahirem á uma estrada publica, povoação ou porto de embarque, e com indemnização quando lhes for proveitosa por incurtamento de um quarto ou mais de caminho.

§ 3º Consentir a tirada de aguas desaproveitadas e a passagem dellas, precedendo a indemnização das bemfeitorias e terreno occupado.

§ 4º Sujeitar ás disposições das Leis respectivas quaesquer minas que se descobrirem nas mesmas terras.

Art. 17. Os estrangeiros que comprarem terras, e nellas se estabelecerem, ou vierem á sua custa exercer qualquer industria no paiz, serão naturalisados querendo, depois de dous annos de residencia pela fórma por que o foram os da colonia de S, Leopoldo, e

ficarão isentos do serviço militar, menos do da Guarda Nacional dentro do municipio.

Art. 18. O Governo fica autorizado a mandar vir annualmente á custa do Thesouro certo numero de colonos livres para serem empregados, pelo tempo que for marcado, em estabelecimentos agricolas, ou nos trabalhos dirigidos pela Administração publica, ou na formação de colonias nos logares em que estas mais convierem; tomando anticipadamente as medidas necessarias para que taes colonos achem emprego logo que desembarcarem.

Aos colonos assim importados são applicaveis as disposições do artigo antecedente.

Art. 19. O producto dos direitos de Chancellaria e da venda das terras, de que tratam os arts. 11 e 14 será exclusivamente applicado: 1°, á ulterior medição das terras devolutas e 2°, a importação de colonos livres, conforme o artigo precedente.

Art. 20. Emquanto o referido producto não for sufficiente para as despezas a que é destinado, o Governo exigirá annualmento os creditos necessarios para as mesmas despezas, ás quaes applicará desde já as sobras que existirem dos creditos anteriormente dados a favor da colonisação, e mais a somma de 200$000.

Art. 21. Fica o Governo autorizado a estabelecer, com o necessario Regulamento, uma Repartição especial que se denominará Repartição Geral das Terras Publicas e será encarregada de dirigir a medição, divisão, e descripção das terras devolutas, e sua conservação, de fiscalisar a venda e distribuição dellas, e de promover a colonisação nacional e estrangeira.

Art. 22. O Governo fica autorizado igualmente a impor nos Regulamentos que fizer para a execução da presente Lei, penas de prisão até tres mezes, e de multa até 200$000.

Art. 23. Ficam derogadas todas as disposições em contrario.

Mandamos, portanto, a todas as autoridades, a quem o conhecimento, e execução da referida Lei pertencer, que a cumpram, e façam cumprir, e guardar tão inteiramente, como nella se contém. O Secretario de Estado dos Negocios do Imperio a faça imprimir, publicar e correr.

Dada no Palacio do Rio de Janeiro aos 18 dias do mez do Setembro de 1850, 29º da Independencia e do Imperio.

IMPERADOR com a rubrica e guarda.

Visconde de Mont'alegre.

Carta de lei, pela qual Vossa Magestade Imperial Manda executar o Decreto da Assembléa Geral, que Houve por bem Sanccionar, sobre terras devolutas, sesmarias, posses e colonisação.

Para Vossa Magestade Imperial Ver. João Gonçalves de Araujo a fez. Euzebio de Queiroz Coitiuho Mattoso Camara.

Sellada na Chancellaria do Imperio em 20 de Setembro de 1850. Josino do

Nascimento Silva.

Publicada na Secretaria de Estado dos Negocios do Imperio em 20 de setembro de 1850. José de Paiva Magalhães Calvet.

Registrada á fl. 57 do livro 1º do Actos Legislativos. Secretaria d'Estado dos Negocios do Imperio em 2 de outubro de 1850. Bernardo José de Castro.

Este texto não substitui o publicado na CLBR de 1850.

CNJ edita o Provimento nº 65/2017 e regulamenta a Usucapião Extrajudicial

Publicado em 15/12/2017

PROVIMENTO N. 65, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017.

Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 000701588.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público,nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1º O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I–a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;’

II–a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III–o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV–o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V–o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I–ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II–planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III–justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV–certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V–descriçãogeorreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de

agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI–instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII–declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII–certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

§ 1º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá

sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.

§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos

§§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião

extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I –compromisso ou recibo de compra e venda;

II –cessão de direitos e promessa de cessão;

III –pré-contrato;

IV–proposta de compra;

V–reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI–procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII–escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII–documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre

os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 15.Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 16. Após a notificação prevista no caput do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o caput conterá:

I–o nome e a qualificação completa do requerente;

II–a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III–os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV–a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V–a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o caput deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos

registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

> I–do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;
>
> II–do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;
>
> III–de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de

habite-se.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

> I–no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;
>
> II–no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos

para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Fonte: DJE

ANEXO K

Câmara instala CPI do Latifúndio

Um esquema milionário envolvendo empresários e políticos dos estados do Amazonas, Pará e Rondônia começa a ser investigado na próxima semana pela Câmara Federal. O presidente da Casa, deputado Michel Temer (PMDB-SP), autorizou a instalação de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) destinada a apurar a ocupação de terras públicas na Região Norte.

Um grupo de 17 parlamentares, cujas indicações estão acontecendo desde a última quarta-feira, fará uma verdadeira devassa em documentos nas superintendências do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para descobrir as eventuais fraudes. "A terra precisa ter origem porque antes o proprietário era a União", disse o autor da CPI, deputado federal Sérgio Carvalho (PSDB-RO), lembrando que um grande número de pessoas se apoderou de pelo menos 100 milhões de hectares de terra nestes três estados.

Sobre o envolvimento de políticos nas irregularidades, Sérgio disse que não pode haver omissão do Congresso Nacional. "Se há pessoas influentes no meio dessa fraude não posso fazer nada. É uma questão relevante para a Nação. Muitos empresários do Sul e Sudeste contraem dívidas junto ao BNDES e Caixa Econômica Federal e oferecem terras da amazônia como garantia", denuncia Sérgio.

Ele disse que requereu a criação da CPI em março de 99 após inúmeras denúncias da imprensa brasileira, principalmente da revista "Veja", de janeiro do ano passado. Além do INCRA, os membros da comissão buscarão informações de atos ilegais em Cartório de Ofício, investigam trabalho escravo, exploração de mão-de-obra, exploração indiscriminada de reservas, além da ocupação de terras indígenas demarcadas pelo Poder Público.

SGM/P nº [illegible] Brasília, [illegible] de março de 2000

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência, nos termos do § 1º do art. 33 do Regimento Interno, 04 (quatro) titulares e igual número de suplentes desse Bloco que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a "investigar a ocupação de terras públicas na Região Amazônica", conforme Requerimento de CPI nº 32, de 1999, do Senhor Deputado Sérgio Carvalho e outros.

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado AÉCIO NEVES
Líder do BLOCO PARLAMENTAR PSDB/PTB
NESTA

Diário da Amazônia

ANEXO L

Mapa das Terras Indígenas e cultivo de soja em MT
AMAZONAS
PARÁ
TOCANTINS
RONDÔNIA
GOIÁS
MATO GROSSO DO SUL
Legenda:
Estradas
Hidrografia
Terras indígenas
Áreas de cultivo de soja

ANEXO M

HIPERLINKS VISITADOS

23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Belém do Pará recebe cem participantes de 12 estados e 30 cidades

http://www.irib.org.br/html/boletim/boletim-iframe.php?be=611

Links

1 CPI Ocupação de Terras Públicas na Região Amazônica

http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoestemporarias/parlamentar-de-inquerito/51-legislatura/cpiamazo

3 23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Belém do Pará recebe cem participantes de 12 estados e 30 cidades

http://www.irib.org.br/html/boletim/boletim-iframe.php?be=611

O GOLPE DA TERRA

Empresários tentam aplicar uma fraude de 900milhões de reais no INSS usando fazendas que não existem e documentos fajutos. Policarpo Junior.

CIA

2 – INCRA esboço do banco de dados NOTÍ-

http://noticias.terra.com.br/brasil/noticias/0,,OI-1316625-EI306,00Incra+espera+cadastro+de+imo-veis+rurais+em+tres+meses.html

Fotos: Marcos A. Campos/Ricardo Stuckert/João Ramid

Fazenda na cidade

A Teka Tecelagem, uma das grandes indústrias do ramo no país, com uma dívida de 35 milhões de reais com o INSS, ofereceu uma fazenda em Brasília para quitar o débito. Os técnicos do Incra, órgão que cuida da questão fundiária no país, foram examinar o local. Descobriram que a terra era a região que abriga o bairro do Lago Norte, onde vivem 26 000 famílias (foto à esq.), e a Granja do Torto, uma das residências oficiais da Presidência da República. Descoberto o trambique, a empresa trocou a "fazenda" de Brasília por outra área, dessa vez no Pará. Frederico Kuehnrich, presidente da Teka (foto), pediu a seu advogado que desse as explicações. "Não vou comentar esse assunto", diz o advogado João Maria de Souza. "Estamos esperando ser oficialmente informados disso."

Há um ano, um grupo de dezoito empresas do país, entre siderúrgicas, empreiteiras, indústrias, usinas e transportadoras, está apostando no maior golpe de que se tem notícia contra a Previdência Social. As empresas, sem coordenação única ou uma atuação conjunta, agem isoladamente, mas acabam formando uma máfia. Sua meta é uma só: lesar o INSS em nada menos que 900 milhões de reais —quantia suficiente para sustentar a aposentadoria de 315.000 velhinhos por um ano. É uma fábula de dinheiro, mesmo para o INSS cujos números são sempre gigantescos. Trata-se de um golpe seis vezes maior, em volume financeiro, que o desfalque mais recente e mais famoso contra a Previdência: aquele que celebrizou a advogada Jorgina de Freitas, que levou 112 milhões de dólares da Previdência, se escondeu na Costa Rica e, capturada, hoje está presa numa penitenciária do Rio de Janeiro cumprindo uma pena de catorze anos. A diferença é que o golpe de Jorgina foi arquitetado, executado e bem-sucedido, pelo menos até o momento em que as investigações começaram a desmontar o castelo gigantesco que ela havia montado a golpes de picareta. No caso dessas dezoito empresas, elas ainda estão no período da tentativa. A natureza do órgão contra o qual se aplicam esses planos —a Previdência, que

sustenta a aposentadoria dos velhinhos brasileiros —dá um tom mais grave ao problema, um tom de saque social.

Apesar de monumental, a tramóia é de uma singeleza típica de grandes apliques. Em setembro do ano passado, o governo editou uma medida provisória autorizando que a plêiade de devedores do INSS pagasse seus débitos com terras, que, mais tarde, seriam transferidas para o Incra, órgão que cuida da reforma agrária. Bastou a MP começar a vigorar para que empresas inescrupulosas entrassem em ação, oferecendo à Previdência, em vez de fazendas, picaretagem pura — que vai desde terras fantasmas a parques de proteção ecológica, tudo isso envolto por uma nuvem de registros cartoriais fictícios, escrituras fraudadas e laudos falsos. Na semana passada, VEJA teve acesso, com excluvisidade, aos processos em curso no Incra. Na papelada, há histórias das mais cabeludas. As dezoito empresas, já identificadas pelo Incra, fizeram ofertas de terra que, somadas, equivalem a 1,4 milhão de hectares irregulares, no valor total de 900 milhões de reais. O caso que mais chama a atenção é o da Teka Tecelagem, de Santa Catarina, uma das dez maiores do país no ramo de confecções e tecidos.

O golpe tentado pelas empresas é seis vezes maior que o dado pela advogada Jorgina de Freitas, que levou 112 milhões de dólares da Previdência. É dinheiro suficiente para sustentar a aposentadoria de 315.000 idosos durante um ano inteiro.

No ano passado, a Teka, com uma dívida de 35 milhões de reais com o INSS, ofereceu uma fazenda em Brasília, de apenas 69 hectares, para abater do seu débito. Qual não foi a surpresa dos técnicos do Incra quando foram vistoriar a área. A tal “fazenda” de Brasília era um bairro de classe média, o Lago Norte, em que vivem 26.000 famílias e que engloba a região onde está localizada a Granja do Torto, uma das residências oficiais do presidente. Também está dentro da fazenda da Teka a Casa da Dinda, onde morava o ex-presidente Fernando Collor antes de mudar-se para Miami. Pode parecer uma história para programa humorístico de televisão, mas até mesmo a residência de Milton Seligman, o presidente do Incra, está na área que a Teka apresentou como sendo sua e como forma de pagamento ao INSS. Ou seja: as escrituras da “fazenda” eram fraudadas e as terras, naturalmente, não pertenciam à Teka Tecelagem. “Estamos aguardando uma comunicação oficial das autoridades para dar início à apuração e identificar os responsáveis”, diz o advogado João Maria de Souza, contratado pela Teka para apurar o caso. Mas, uma vez constatada a irregularidade com a fazenda urbana em plena capital federal, a Teka resolveu oferecer outras três fazendas, no Pará, que somam 70.000 hectares — equivalentes a 3.750 estádios do Maracanã.

Tentando faturar na Justiça

O empreiteiro Cecílio do Rego Almeida (foto), dono da CR Almeida, tem uma dívida antiga e volumosa com o INSS. Pasmem: deve 85 milhões de reais. Sua empresa já chegou

a renegociar esse débito, começou a pagar as parcelas, mas parou. Resolveu oferecer uma fazenda de 326 000 hectares, em Mato Grosso. Até hoje, no entanto, não conseguiu provar ao Incra que a terra, de fato, lhe pertence. Mesmo assim, a CR Almeida batalha na Justiça para conseguir do INSS um documento de quitação de débito — ainda que siga devendo 85 milhões de reais.

Com essa oferta, a empresa catarinense acabou se metendo em um outro rolo. Contratou um perito, Dino Getúlio Barile Filho, para avaliar as terras das três fazendas do Pará. Esse técnico concluiu que o valor era de 91 milhões de reais. Com isso, a empresa mandou todo o processo para o INSS e o Incra. Surgiu o primeiro problema. O Incra pediu a seus técnicos no Pará que fizessem uma avaliação da terra. Cumprindo a ordem, uma equipe concluiu que as propriedades valiam 50 milhões de reais e, apesar de metade ficar numa área de preservação ambiental e o resto ter limitações para fins agrícolas, o laudo dos técnicos do Incra recomendava que as terras fossem aceitas. Parecia estranho. Foi-se investigar mais de perto. Descobriu-se, então, que o perito do Incra, chefe da unidade de Altamira, no Pará, se chamava Dino Getúlio Barile Filho — o mesmo que fora contratado pela Teka para fazer a primeira avaliação das terras. Até aí, era um problema do Incra. Em seguida, analisou-se com mais vagar o processo das fazendas enviado pela Teka e descobriu-se que a certidão do Instituto de Terras do Pará, o Iterpa, incluída no processo, era falsa. “O Iterpa nos mandou outra certidão dizendo que aquela primeira era falsa e que a terra não estava toda regular como dizia a certidão falsa”, conta um técnico que investigou o caso.

Com esses rolos todos, a tecelagem catarinense meteu-se num típico golpe de máfia. O advogado da empresa em Brasília, Esdras Dantas, depois de descobrir que houve dois processos com problemas — um de Brasília e outro do Pará —, rompeu seu contrato com a empresa. Procurado por VEJA, o presidente da Teka, Frederico Kuehnrich, não quis falar no assunto e encarregou seu novo advogado, João Maria de Oliveira Souza, de prestar as explicações. “Não vou comentar esse assunto”, disse Souza. “Nós estamos esperando ser oficialmente informados disso tudo.” Na tentativa de quitar ou pelo menos abater sua dívida, a tecelagem catarinense tornou-se um dos casos mais cabeludos que o Incra encontrou. A fazenda fantasma que a Teka dizia ter em Brasília — aquela que abarcava todo um bairro do Lago Norte — aparecia na papelada como tendo sido comprada por um corretor, Joel Amaro Gonçalves, por 1,2 milhão de reais em nome da Teka. E quem surgia como dono da suposta fazenda era um homem muito simples, o despachante Francisco Coelho de Carvalho Filho, que trabalha no escritório de corretagem do próprio Joel Gonçalves e cuja renda mensal é de 700 reais. Esse latifundiário fabuloso inventado no processo que a Teka apresentou ao INSS mora na periferia do Distrito Federal, numa casa alugada. “É óbvio que se trata de um laranja”, diz um procurador da República que teve acesso ao caso. “Tudo o que foi feito em termos de compra e venda era acompanhado de perto pelo departamento

jurídico da Teka", defende-se o corretor Joel Gonçalves. "Se houver gente nossa envolvida será imediatamente demitida e entregue à polícia", diz o advogado João Maria de Oliveira Souza, da tecelagem. Por mais que os envolvidos dêem essas explicações, o caso fica cada vez pior sempre que qualquer um deles abre a boca para se justificar.

A Teka tentou pagar parte das dívidas com três fazendas no Pará. O perito do Incra que recomendou ao órgão aceitar o pagamento era o mesmo que havia sido contratado pela empresa para fazer a avaliação do terreno. Pior, uma das certidões da terra era falsa

Desde que a troca de dívida por terra entrou em vigor, o Ministério da Previdência Social já recebeu propostas de 180 empresas, que, em conjunto, devem 1,1 bilhão de reais ao INSS. Elas ofereceram 223 glebas de terra, que correspondem a 4,6 milhões de hectares, quase equivalente ao tamanho da Dinamarca. Entre elas, 90% são ofertas normais e legais. Estão sendo examinadas, mas, até agora, tudo indica que se trata de propostas honestas e idôneas. Mas há um grupo de 10% de empresas que já foi identificado como movido por propósitos da mais alta picaretagem. O procurador-geral do Incra, Sebastião Azevedo, agora se prepara para mandar denúncia à Polícia Federal pedindo a abertura de inquérito contra essas empresas por crime de estelionato e falsidade ideológica, cuja pena, em ambos os casos, varia de um a cinco anos de prisão.

Das dezoito companhias com irregularidades, há onze que ofereceram à Previdência terras que simplesmente não existem. A Açucareira Corona, sediada em Guariba, no Estado de São Paulo, tentou quitar seu débito de 25 milhões de reais com 2.420 hectares da Fazenda Cuiabá, em Marabá Paulista, perto da divisa com Mato Grosso do Sul. Os técnicos do Incra foram vistoriar a área e descobriram que o número da matrícula do imóvel no cartório da região — 3611 — era falso. Além disso, a fazenda que a empresa queria

entregar à Previdência tem dezenas de casas e faz parte de uma zona de reflorestamento. “Nós oferecemos uma gleba no Paraná, e não em São Paulo, que não foi aceita porque, disse o Incra, os documentos eram inconsistentes. Deve estar havendo algum engano”, diz o diretor financeiro da empresa, Márcio Diniz Gotlibe. Os registros do Incra, no entanto, são claros e informam que a área oferecida pela Açucareira Corona é mesmo em São Paulo e se chama Fazenda Cuiabá. A siderúrgica Conceição do Pará, que tem sede em Divinópolis, Minas Gerais, ofereceu 600 hectares em Colinas do Sul, no Estado de Goiás, para saldar uma antiga dívida com o INSS. Outro trambique. A fazenda, segundo o Incra constatou, também não existe. Nem seu dono tem certeza absoluta de sua existência. “Só fui lá uma vez, e acho que existe. Mas, se não existir, eu dou outra fazenda para o Incra”, promete o fazendeiro Walter Queiróz Dias, um dos donos da Conceição do Pará.

Vendendo ecologia

A Cecrisa, fabricante de cerâmicas e material de construção de Santa Catarina, ofereceu ao INSS uma terra que fica em plena Mata Atlântica, quase toda ela formada por um terreno montanhoso. Por isso, a área é de preservação ambiental e, naturalmente, não pode ser usada para fins de reforma agrária. O dono da empresa, Manoel Dilor de Freitas (numa foto de 1988), diz que desistiu de tentar a negociação do débito com terra. Na semana passada, a empresa distribuiu uma nota, limitando-se a comunicar: “A diretoria informa que o pagamento da dívida com o INSS está em dia.” Mas não é isso que consta nos documentos oficiais da Previdência.

Malandragem — Em épocas de crise, como agora, não são raras as empresas que têm dificuldade em honrar seus compromissos com a Previdência Social. Mas muitas agem com pura má-fé. Cada funcionário recolhe 8% de seu salário aos cofres do INSS. As companhias entram com 12%. É esse dinheiro que mais tarde vai financiar a aposentadoria dos trabalhadores. O que acontece é que certas empresas, algumas em dificuldades financeiras conjunturais, outras por picaretagem, não repassam sua parte na contribuição.

Se não bastasse, ainda descontam a parcela dos salários dos seus empregados e embolsam todo o dinheiro.

Apostam sempre que não serão descobertas e, se forem, dificilmente pagarão o que devem. Jogam com o tempo e a possibilidade de o governo dar um jeitinho—como essa MP, que permite a quitação das dívidas com propriedades rurais. Há empresários que, embora saibam que devem, esgotam todas as possibilidades de reclamar só para ganhar tempo ou dar um cano na Previdência.

A Teka, por exemplo, entrou na Justiça contra o INSS reivindicando que o órgão expedisse a certidão negativa de débito, CND, documento que permite às empresas tomar novos empréstimos e participar de licitações. Mesmo devendo 35 milhões de reais, a indústria alegou que o débito estava equacionado com o oferecimento das fazendas, aquelas cheias de fraudes. Na petição encaminhada ao juiz, a Teka diz que as áreas oferecidas são mais do que suficientes para cobrir suas dívidas e garante que o processo já passou pelas etapas burocráticas. Informa que lá poderiam ser assentadas 1.400 famílias, “atendendo à imensa demanda de ‘sem-terra’ existente na região”, e acrescenta que o solo tem boas condições de fertilidade e a documentação está em perfeita ordem. Por fim, lembra que, sem a CND, a empresa não conseguiria contrair novos empréstimos e financiamentos dos bancos, o que provocaria enormes prejuízos. O juiz, diante de tamanho argumento, concedeu liminar obrigando o INSS a expedir a certidão. O INSS vai ficar sem as fazendas e também não vai receber a dívida, pelo menos por enquanto. “Muitas empresas estão pedindo até a suspensão de pagamentos só porque ofertaram fazendas”, diz o diretor de fiscalização do INSS, Luiz Alberto Lazinho.

Raul Jungmann,ministro da Política Fundiária: “Essas pessoas estão tentando lesar o patrimônio público” Foto: Ricardo Stuckert

Mesmo com boa intenção de melhorar a vida do INSS e dos sem-terra, o governo produziu uma medida que está rendendo outro tipo de negócio. Como é vaga, a medida não limita a oferta de terras ao valor da dívida. Assim, uma empresa pode ter uma dívida de 2 milhões de reais com o INSS e oferecer uma terra de 10 milhões de reais. O INSS, se a terra existir, estiver legalizada e for adequada para a reforma agrária, passa a propriedade para o Incra e o devedor, além de saldar os 2 milhões de reais, recebe o troco, de 8 milhões, na forma de títulos da dívida agrária, os TDA. É um negócio duplamente lucrativo. O empresário embolsa os TDA, que já foram títulos micados mas hoje têm boa procura no mercado e ainda podem ser usados em privatizações e pagamentos de tributos. Além disso, o empresário livra-se de um fardo — pois as terras há muito deixaram de ser bom investimento, já que seu preço caiu, em média, cerca de 60% nos últimos quatro anos. "A idéia da medida provisória é muito boa, mas é pena que algumas pessoas sem escrúpulo usem esse recurso para o mal", completa o presidente do Incra, Milton Seligman.

A lista das empresas que devem ao INSS e não pagam evidentemente não se resume aos casos dos que estão tentando oferecer terras para se livrar do vermelho. Muitos empresários, entre eles gente conhecida, presente em colunas de economia e de sociedade, nem sequer oferecem alguma coisa em troca do que devem à Previdência. Devem e não pagam — ponto final. Além de lesar o INSS e seus velhinhos, esses empresários lesam as empresas do mesmo ramo, que concorrem com eles só que carregando um fardo maior, que é o pagamento em dia das obrigações.

A máfia da terra pipocou em vários pontos do país. A empresa Etsul Transportadora, de Curitiba, ofereceu, de acordo com os registros do Incra, uma terra que também não existe, com 8.960 hectares, na cidade de Castro, no Paraná. "Houve uma conversação que não foi adiante e não temos explicações a dar. Estamos em situação regular com o INSS", mandou dizer Fábio Ciuffi, um dos donos da empresa, por intermédio de sua secretária. A Fable Primar, indústria de papel de São Paulo, quis entregar três áreas no Paraná, num total de 25.000 hectares. Uma delas é um rolo jurídico cabeludo. No jargão da malandragem fundiária é terra "de 2º andar", pois fica no mesmo endereço que outra, só que, diz-se em tom de chacota, no "andar de cima". Ou seja: havia ali uma fazenda registrada e a Fable tem uma escritura de outra fazenda no mesmo lugar, batizada com o sugestivo nome de Araçatuba de Cima — vai ver que aquela se chama Araçatuba de Baixo. Parece que a turma, não contente de tentar aplicar um golpe, ainda se diverte com o que está fazendo. "Eu só recebi um diretor da empresa, de quem nem lembro o nome, conversamos, mas não houve nenhum acerto", diz o advogado paulista Edgard Cunha Bueno, que, no Incra, aparece como o contato da Fable. "Não tenho nada a ver com isso", esquiva-se ele, que alega nem ter mais contato com a companhia.

Terra do diabo

A Natron, empresa de engenharia do Rio de Janeiro, devedora de 4 milhões de reais, ofereceu duas áreas para o INSS. Uma delas fica dentro do Parque do Jacupiranga, na cidade de mesmo nome, onde está localizada a Caverna do Diabo (foto), um dos seus pontos de atração. A área, desde 1969, é considerada região de proteção ambiental. “Desconheço a existência dessa terra”, diz o presidente da empresa, Mário Rego. “Ou fomos ludibriados pela consultoria que contratei, ou o Incra se enganou ou alguém está usando o nome da empresa.”

Das dezoito empresas investigadas pela procuradoria do Incra, onze ofereceram à Previdência terras que simplesmente não existem. “Só fui à fazenda uma vez, e acho que ela existe. Mas, se não existir, eu dou outra”, promete Walter Queiróz Dias, dono de uma das empresas.

Trambiques rurais fazem parte da História do Brasil desde que as sesmarias, aquelas imensas áreas de terra doadas por dom João, chegaram às mãos dos donatários e, já aí, começaram a ter destino distinto do previsto pela lei. De lá para cá, houve conflitos de toda ordem: terras foram doadas, doações foram canceladas, houve posses, desapropriações, grilagem e tantas confusões que, de fato, existem regiões do país onde identificar o dono de uma fazenda é como mergulhar num poço sem fundo. Ainda que essa balbúrdia fundiária possa até explicar alguns trambiques como sendo involuntários, há casos em que só mesmo a má-fé justifica o acontecido. Em pouco mais de um ano, considerando apenas as propostas de terras “espaciais”, essas que habitam no “andar de cima”, o Incra

já identificou 112.000 hectares. Se as empresas que se dizem donas dessas fazendas aéreas tivessem conseguido seu intento, teriam dado à Previdência Social um prejuízo de mais de 70 milhões de reais.

Ao criar a medida provisória, permitindo a troca da dívida por terra, o governo tinha duas intenções claras. Primeiro, queria aliviar a dívida monumental do INSS na praça, hoje de 8 bilhões de reais, consideradas apenas as empresas cujas dívidas já se encontram em estágio de cobrança administrativa. A inovação não resultaria em caixa mais gordo no INSS, já que não haveria dinheiro na transação, mas pelo menos o governo deixaria de ter um órgão público com uma carteira tão vasta de maus pagadores. O segundo objetivo era ampliar o estoque de terras no Incra, de tal modo que o governo pudesse atender à demanda por reforma agrária sem patrocinar conflitos ou passar pelo desgastante processo de fazer uma desapropriação — coisa que leva, em média, cinco anos. Até agora, porém, graças à máfia que se meteu na jogada, nenhum desses objetivos conseguiu ser atingido, pois o governo ficou especialmente alerta para a chance de golpes e cada proposta passou a ser examinada com lupa. Tanto que só duas propriedades rurais foram repassadas ao Incra para fins de reforma agrária — ambas pertenciam ao próprio INSS.

Foto: Ana Araujo

Seligman, do Incra:

"Recurso foi usado para o mal"

Ecologia à Venda

"Esses empresários estão tentando lesar o patrimônio público", diz o ministro da Política Fundiária, Raul Jungmann. "Para gente assim, só existe um lugar adequado: a cadeia." Outro golpe que tem aparecido com freqüência é de empresas que oferecem à Previdência áreas de proteção ecológica. A Cecrisa, uma conhecida fabricante de cerâmicas

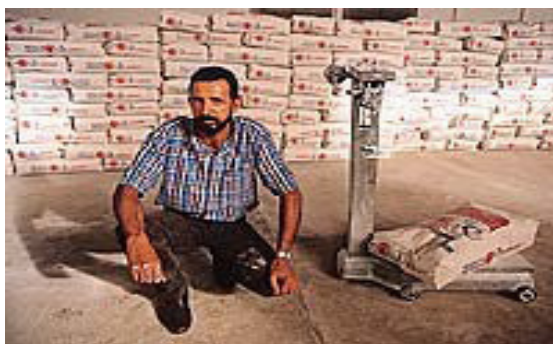
de Santa Catarina, quis empurrar à Previdência uma área de 1.491 hectares em plena Mata Atlântica, quase toda ela formada por montanhas, localizada no município de São Bonifácio, em Santa Catarina. Se fosse apenas pelo fato de essa empresa estar querendo vender montanha para fins de reforma agrária, a proposta poderia ser considerada uma estratégia desastrada, mesmo que a idéia seja uma piada. Acontece que a história é muito mais séria do que isso. Tendo oferecido Mata Atlântica como quitação de sua dívida com o INSS, a empresa tentava empurrar para cima do governo, para uso na reforma agrária, uma área de preservação ambiental. Áreas de preservação ambiental são santuários ecológicos e, portanto, intocáveis. Seria como oferecer ao INSS o gramado do Maracanã para ser fatiado entre trabalhadores sem-terra. O dono da Cecrisa, Manoel Dilor de Freitas, diz que desistiu de tentar a negociação de seu débito com a Previdência por meio de terra, mas não explica as razões. Em vez disso, a empresa limitou-se a enviar a VEJA uma nota lacônica em que se lê: “A diretoria informa que o pagamento da dívida com o INSS está em dia e que possui, inclusive, uma certidão negativa de débito”. E nenhuma palavra sobre a área ecológica.

Um golpe comum é o de empresas que oferecem a terra simplesmente para obter um documento de quitação de dívidas do INSS. O documento é importante porque, quando um empresário tem débito para com algum órgão público, fica impedido de participar de concorrências e de obter empréstimos em bancos

A Natron, empresa de engenharia do Rio de Janeiro, foi ainda mais longe que a Cecrisa. Com uma dívida de 4 milhões de reais com o INSS, ofereceu duas fazendas em São Paulo. Uma delas, com 665 hectares de área, fica dentro do Parque do Jacupiranga, na cidade de mesmo nome, uma área considerada de preservação ambiental desde 1969. A outra fazenda, de 1.210 hectares, no município de Sete Barras, fica dentro da Zona Tampão, que, há catorze anos, é área de proteção ambiental da Serra do Mar. “Eu não conheço a existência dessas terras”, diz o presidente da empresa, Mário Rego. “Ou fomos ludibriados pela consultoria que contratei em São Paulo, coisa que nem considero, ou o Incra se enganou de terra, ou alguém usou o nome da empresa indevidamente.” Mas, nos registros do Incra, não há dúvida: a Natron ofereceu duas áreas ecológicas.

No capítulo da malandragem, já apareceram empresas que apenas fizeram uma oferta de terra para, com ela, obter um documento informando que estavam tendo seus débitos com o INSS negociados. O documento é importante porque, quando um empresário tem uma dívida com algum órgão público, fica impedido de participar de concorrências e de obter empréstimos em bancos. Com esse papel na mão, pode seguir a vida normal,

sem pagar suas dívidas. O empreiteiro Cecílio do Rego Almeida, da CR Almeida, é dono de uma volumosíssima dívida com a Previdência. Deve nada menos que 85 milhões de reais. Sua empresa já renegociou esse débito, conseguiu um parcelamento, começou a pagar, mas, de repente, parou de novo. Com a chance de trocar terra por dívida, ofereceu 326.000 hectares, em Mato Grosso. Até hoje, no entanto, o empreiteiro não providenciou a documentação capaz de provar que essa terra, de fato, é de sua propriedade. E, além disso, entrou na Justiça para conseguir do INSS uma certidão de quitação do débito, sob a alegação de que as negociações estão em andamento. Pura balela. As negociações estão paradas — por falta de documento — e, se conseguir o papel na Justiça, a CR Almeida nem paga a dívida nem deixa de fazer negócios ou empréstimos.

Os defeitos dos assentamentos

Fotos: Claudio Rossi

Rainha e os silos: projetos com cálculos errados e falta de dinheiro

Um estudo inédito feito por técnicos da FAO, o órgão das Nações Unidas que cuida da agricultura, está chamando a atenção para um aspecto pouco discutido da reforma agrária: a viabilidade econômica. O trabalho é bom porque, em lugar de amontoar números

e estatísticas, dedicou-se a estudar em detalhe dez assentamentos bem-sucedidos e dez ruins, para entender os motivos do sucesso e do fracasso de cada um. E uma das conclusões foi um alerta: boa parte dos assentamentos jamais será economicamente viável. Essa discussão é importante porque, no início do ano, o governo federal chegou a programar a emancipação de alguns assentamentos, que deixariam de ter direito a certos empréstimos subsidiados e passariam a se virar por conta própria. O Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem-Terra, MST, apressou-se a condenar a decisão, e um levantamento do Incra acabou convencendo o governo a arquivar temporariamente a medida. De acordo com o levantamento, apenas 15% dos assentamentos teriam condições de sobreviver sem a ajuda oficial, o que seria terrível para a continuidade do programa de reforma agrária nos moldes em que foi concebido.

Segundo o estudo dos técnicos da FAO, os assentamentos fracassam por razões óbvias. Eles estão em solo imprestável, recebem pouca ou nenhuma assistência técnica ou ficam muito longe de qualquer estrada pela qual possam escoar a produção, em geral tudo junto. É de espantar que ainda exista gente morando num lugar assim. O pior caso é o do assentamento Pé de Serra, em Tucano, na Bahia, a 250 quilômetros de Salvador. Lá, 47 famílias vivem há seis anos num terreno completamente seco, onde o solo é considerado irrecuperável. Os moradores plantam para a subsistência e irrigam a lavoura com latas de água tirada de um poço a 3 quilômetros de distância. Mesmo nos assentamentos considerados bem-sucedidos pela FAO, a situação não é exatamente invejável. Embora consigam produzir melhor, graças à terra e a um pouco mais de infra-estrutura, os ex-sem-terra dos bons assentamentos em geral estão longe da independência.

Veja-se a situação do Pontal do Paranapanema, região do interior paulista onde estão assentadas 2.900 famílias e a cooperativa do MST é considerada modelo. A cooperativa recebeu um empréstimo de 7 milhões de reais do governo para construir um complexo agroindustrial, que inclui uma fábrica de farinha, outra de polpa de fruta, um laticínio, silos e armazéns de cereais, mas ainda assim os assentados dependem de ajuda oficial. As obras não terminaram, o dinheiro está acabando e falta meio milhão de reais para colocar tudo em operação. Havia erros nos projetos e será preciso contratar mais funcionários para tocar o negócio. Na fábrica de farinha, a única que já está funcionando, a produção é interrompida com freqüência. Faltam sacos para embalar o produto, as instalações elétricas não resistem a uma chuva mais forte, não há dinheiro para comprar mandioca. “Está mais difícil do que imaginávamos”, diz o líder dos sem-terra José Rainha.

Durante muito tempo o debate sobre a questão agrária limitou-se ao aspecto mais urgente do problema, os conflitos fundiários. Só agora o problema econômico ganhou relevância. As melhores terras para plantar no país têm dono e são produtivas. É evidente que os sem-terra estariam melhor se lhes fossem entregues fazendas como as de Olacyr de Moraes, em Mato Grosso do Sul, um modelo de eficiência. Mas a Constituição só permite a

desapropriação das terras improdutivas. E a chance de existir uma fazenda improdutiva com terra boa e condições adequadas para a exploração da lavoura é muito pequena. As terras improdutivas geralmente exigem desembolso de dinheiro para se tornar economicamente viáveis — infra-estrutura, estradas, luz elétrica, adubo, sementes especiais. Os sem-terra não têm condições de arcar com ele e o governo tem pouco dinheiro. Ou seja, do ponto de vista puramente econômico a reforma agrária é um mau negócio, e transformar um sem-terra num agricultor é mais caro do que parece. Por enquanto, o argumento favorável à reforma que resiste é o social. Se os pobres do campo migrarem para a cidade, serão miseráveis urbanos, e os favelados custam mais caro nas estatísticas de desemprego, criminalidade e saúde pública.

Ricardo Balthazar

Empreiteiro ocupa terras públicas no coração da selva

Policarpo Junior

Foto: Marcelo Soubhia/Folha Imagem

Cecílio do Rego Almeida: território grilado é do tamanho de um país

Nos últimos três anos, o empreiteiro Cecílio do Rego Almeida, 68 anos, está tocando silenciosamente a mais espetacular empreitada de sua vida. Com uma biografia raríssima, ele progrediu de menino pobre a um dos integrantes da lista de homens mais ricos do mundo da revista americana Forbes, em 1992, com patrimônio, à época, estimado em 1,3 bilhão de dólares. Agora, Cecílio está cravando outro recorde sensacional. Ele já se tornou o maior proprietário individual de terras do Brasil, com 7 milhões de hectares de pura selva no sul do Pará, uma área só comparável à extensão de países inteiros. É quase do tamanho de Bélgica e Holanda juntas. Como não se tem notícia de propriedade tão gigantesca em outro país, é possível que Cecílio do Rego Almeida se tenha tornado um fenômeno

mundial: o maior latifundiário do planeta. Além do tamanho, suas terras, localizadas no coração da Amazônia, são riquíssimas. Têm reservas de diamante, ouro e cassiterita, ainda não quantificadas. “A pesquisa geológica nessa região é difícil porque é uma área de selva e, pelos estudos preliminares já feitos, as reservas são realmente muito grandes, o que também complica o trabalho de levantamento”, diz Sebastião Pereira da Silva, chefe do escritório do Departamento Nacional de Pesquisa Mineral, DNPM, em Belém.

Com 60 milhões de metros cúbicos de madeira, o empreiteiro também reúne no seu território uma das últimas grandes reservas de mogno do planeta, avaliada numa fortuna fenomenal: 7 bilhões de dólares. Isso não quer dizer que, explorando o mogno, o empreiteiro ficará 7 bilhões de dólares mais rico, pois é impossível localizar e extrair toda a madeira da região, a não ser derrubando toda a cobertura vegetal, o que ninguém permitiria. Mesmo assim, ser dono de uma reserva dessa grandeza é um enorme patrimônio. O país de Cecílio do Rego Almeida é o projeto mais ambicioso de que já se ouviu falar na selva amazônica. Suas terras são cinco vezes maiores que as do empresário americano Daniel Ludwig, que nos anos 70 chamou a atenção do Brasil ao tentar implantar, no meio da floresta, o célebre Projeto Jari, para produzir celulose, arroz e carne bovina em quantidades exponenciais. As terras de Cecílio são ainda dez vezes mais extensas que as da Fordlândia, apelido do megaprojeto criado nos anos 20 pelo pioneiro da indústria automobilística, o americano Henry Ford, que queria transformar o Pará num centro mundial de produção de borracha.

A favela de Altamira

Deserdadas do garimpo, 2.000 famílias formam um cinturão de miséria em torno de Altamira, a cidade mais próxima do país de Cecílio. Ao prefeito, o empreiteiro prometeu erradicar a favela, construindo casas populares.

A diferença dessas iniciativas antigas, e malogradas, em relação à de Cecílio do Rego Almeida é que, no seu caso, o fazendão selvagem consiste num dos maiores assaltos à terra de que se tem notícia na história do país das sesmarias e capitanias hereditárias.

Seus 7 milhões de hectares estão divididos em duas áreas próximas, mas a história cartorial da região mostra que as terras nunca pertenceram às pessoas que as venderam para Cecílio. A maior parte (de 4 milhões de hectares, quase o tamanho da Suíça) pertence ao Estado do Pará desde 1923. Outro pedaço extenso (de 2 milhões de hectares, equivalente ao território de El Salvador) é do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra. Além disso, o empreiteiro levou 199000 hectares (uma área maior que a cidade de São Paulo) que pertencem à Fundação Nacional do Índio, Funai, e outros 268000 hectares (o que corresponde a mais de duas vezes a cidade do Rio de Janeiro) cujo dono, na época, era o Estado-Maior das Forças Armadas, Emfa. Nessa área militar, conhecida como Serra do Cachimbo, os militares construíram um campo secreto para testes nucleares nos anos 80, onde pretendiam explodir a bomba atômica, caso o Brasil viesse a construí-la. Ou seja: de um golpe só, Cecílio tomou terras do Estado do Pará, uma reserva indígena e ainda um pedaço de uma área de segurança nacional.

E pagou uma ninharia. Um naco imenso, de 5,7 milhões de hectares, maior que as Bahamas, o Haiti e a Jamaica juntos, o empreiteiro "comprou" por 6 milhões de reais em 1995. Na época, o negócio chegou a ser noticiado, mas se divulgou que as terras abrangiam "apenas" 4,7 milhões de hectares. Agora, depois de uma análise cartográfica feita pelo Instituto de Terras do Pará, Iterpa, descobriu-se que a área, na verdade, tem 1 milhão de hectares a mais, totalizando os 5,7 milhões. A outra novidade é que o empreiteiro até hoje não pagou os "vendedores", os irmãos Sebastião, Umbelino e Emiliano de Oliveira, que vivem em Altamira e Belém. Tirou apenas 600.000 reais do bolso e disse que o restante seria pago quando recebesse os recursos de um precatório que o Estado do Paraná lhe deve. "Ele nos enganou. Parece que esse precatório nem existe", diz Emiliano, que já foi prefeito de Altamira. "Fizemos um mau negócio", completa seu irmão Sebastião. Nem tão mau assim, pois embolsaram 600.000 reais de uma terra que não lhes pertencia e lhes fora vendida em 1993 por herdeiros da família Acioly da Silva, que, por sua vez, fraudaram o registro no cartório, colando em nome da família as terras que sempre foram do Estado.

Denúncias cabeludas

O vereador Eduardo Modesto, de Altamira: há dois meses, ele mandou uma carta ao presidente Fernando Henrique fazendo denúncias cabeludas sobre o que se passa no país de Cecílio, como homicídio e trabalho escravo, mas nada foi comprovado até agora.

Pechincha do século — A outra parte do território, de 1,3 milhão de hectares, Cecílio "adquiriu" por 2 milhões de reais em 1997, numa operação que até agora era desconhecida. Passado um ano desse segundo negócio, os antigos "proprietários", os irmãos Eliezer e Heleno Moura, também não viram a cor do dinheiro, mas tampouco eram os donos legais da região. "Não quero falar sobre esse assunto", diz Eliezer. "O que posso dizer é que não fizemos negócio, pois negócio pressupõe pagamento." Feitas as contas, o empreiteiro pagou 600.000 reais, deixando um calote de 7,4 milhões de reais. Mesmo que

pague tudo o que deve aos “ex-donos”, ainda assim o empreiteiro terá achado a pechincha do século, pois irá arrematar cada hectare (extensão que equivale a um campo de futebol oficial) por apenas 1,14 real. “A única explicação para fechar um negócio tão barato é que os próprios vendedores sabiam que estavam vendendo uma fraude, pois o preço médio do hectare na região nunca é inferior a 30 reais”, afirma o procurador do Estado do Pará, Carlos Lamarão, que cuida do caso. Na feira livre de Altamira, a cidade mais próxima do país de Cecílio, por 1,14 real não se compra nem uma penca de bananas.

“Se as instituições funcionassem como deveriam, esse sujeito já estaria na cadeia”, diz Lamarão, que, desde que assumiu o caso, recebe ameaças anônimas de morte e passou a andar com dois seguranças nas 24 horas do dia. “É terrível ficar discutindo esse negócio como se fosse matéria jurídica, quando não passa de caso de polícia.” Isso porque a “compra” das terras equivale ao que o Código Penal tipifica como estelionato, um crime com pena de até seis anos de prisão. É estelionato porque, nessa operação, o empreiteiro obteve uma “vantagem ilícita” (as terras) em “prejuízo alheio” (no caso, o Estado do Pará) e, numa caracterização completa de estelionato, ainda sabia que estava participando de uma fraude. Antes de tomar posse do primeiro pedaço, em 1996, Cecílio mandou três funcionários de sua empresa examinar a situação jurídica das terras. “Dissemos que aquilo era uma fraude, mas ele parece não ter dado importância”, conta o advogado Ronaldo Barata, presidente do Iterpa, o instituto fundiário do Pará. Barata diz que, depois disso, o próprio empreiteiro esteve no instituto para verificar a situação e recebeu a mesma informação. Mesmo assim, dias depois, em 2 de setembro de 1996, Cecílio fechou o negócio. “Nós temos oitenta páginas de argumento para demonstrar que as terras nos pertencem. A Justiça é que vai decidir”, diz o advogado José Norberto de Toledo, que trabalha para o empreiteiro.

Calote de milhões

Emiliano de Oliveira, que já foi prefeito de Altamira, a maior cidade nos redores da Ceciliolândia, “vendeu” 5,7 milhões de hectares ao empreiteiro por 6 milhões de reais e só recebeu 600.000 reais: “Ele nos enganou”, reclama Emiliano.

Na comarca de Altamira, o Estado do Pará pediu a nulidade da transação e já ganhou a primeira fase. As terras estão interditadas, de modo que Cecílio não pode fazer nada com elas — nem criar gado, plantar, cortar árvores, extrair minerais, vender ou arrendar. Essa decisão, embora motivada por iniciativa do governo do Pará, se aplica também às terras do Incra, da Funai e do Ministério da Aeronáutica, que, desde outubro de 1995, recebeu a posse da área que pertencia ao Emfa. “Para nós, é absurda a idéia de uma pessoa só ficar com uma propriedade enorme, onde existem minérios, povos indígenas e uma floresta, que precisa ser preservada”, diz o governador Almir Gabriel, que começou agora seu segundo mandato. Gabriel está preocupado porque o empreiteiro se apossou de mais

de 5% do território do Estado, mas em Brasília o caso tem sido tratado como se fosse uma coisa banal. O Ministério da Aeronáutica, por exemplo, nem sabia que uma parte de suas terras estava sendo grilada e que o caso se encontra na Justiça. "Há algum tempo, também apareceu uma empresa, uma tal de Geoterra, vendendo propriedades rurais da Aeronáutica, e o caso foi entregue à polícia", limita-se a dizer um oficial da Aeronáutica.

Selva de irregularidades — Cecílio do Rego Almeida nasceu em Óbidos, no interior do Pará. Filho de família pobre, trabalhou como vendedor de laranja e foi mensageiro do correio. Ali, aprendeu o código morse e, desde então, adquiriu o hábito de, durante uma conversa, tamborilar na mesa, com os toques do código, o que está pensando em dizer. Na sua adolescência, a família transferiu-se para Curitiba, onde, a muito custo, Cecílio conseguiu concluir a faculdade de engenharia e, em seguida, passou a trabalhar numa construtora, na qual foi fazendo amigos influentes. Em 1957, criou a CR Almeida, que funcionava na garagem da casa de seu pai, e obteve a licitação de várias obras públicas, dando seu grande salto no governo de Juscelino Kubitschek, durante o qual construiu muitas estradas federais no interior do país. De lá para cá só cresceu, até que, em 1993, sua empreiteira, que chegou a ser uma das maiores do país, entrou em concordata. Mas seu estilo de vida não foi afetado. Um ano antes, separado da primeira mulher, casou-se de novo, com a publicitária Ângela Brandão, 23 anos mais jovem, numa festa de arromba em São Paulo, para a qual os convidados forasteiros foram levados a bordo de um Boeing fretado pelo empresário.

Chumbo Grosso

O ex-capataz Hélio Ferreira da Silva, 34 anos, chefiou durante sete meses uma as bases nas terras do empreiteiro, em Entre Rios: "Lá tem espingarda, revólver e pistolas 7.65, além de munição. A ordem é passar pólvora em quem entrar em autorização".

Em sua trajetória de menino pobre do interior do Pará a empresário bilionário, Cecílio tornou-se sinônimo de confusão, tantas foram as encrencas em que seu nome apareceu. Em 1971, gravou uma conversa sua com o então governador do Paraná, Haroldo Leon Peres, que lhe pedia 1 milhão de dólares para liberar pagamentos. Peres acabou afastado do cargo. Anos depois, grampeou também o então governador Álvaro Dias em represália à desclassificação da CR Almeida numa concorrência pública. Dessa vez, nada provou. Sua intimidade com grampos levou-o a ser apontado como um dos suspeitos no caso das fitas clandestinas do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, BNDES, mas não apareceu nenhum indício que o comprometa. Recentemente, soube-se que Cecílio tem uma dívida de 85 milhões de reais com o INSS e, usando de uma lei que permite trocar essa dívida por terra, tentou quitá-la oferecendo uma fazenda em Mato Grosso, mas até agora não conseguiu provar que as terras são suas. No caso amazônico, além de não ter pago pelas terras, Cecílio contraiu uma dívida e tanto. Como a propriedade não está

registrada no Incra, ele nunca desembolsou um tostão de ITR, imposto que incide sobre áreas rurais. A esta altura, já deve 200 milhões de reais à Receita Federal.

A ocupação irregular de terras públicas é a ponta de uma selva de irregularidades. Há dois meses, o vereador Eduardo Modesto, do PPS, vice-presidente da Câmara de Altamira, enviou carta de três páginas ao presidente Fernando Henrique listando as ações ilegais de Cecílio do Rego Almeida na região. No documento existem acusações cabeludíssimas, como assassinato, ocultação de cadáver, trabalho escravo e formação de quadrilha, mas nenhuma é comprovada. O presidente encaminhou o documento aos órgãos competentes para investigação. “Um índio da tribo xipaia foi morto a facadas porque não concordava em seguir as orientações da empresa de Cecílio”, acusa o vereador. “Para expulsar os ribeirinhos de suas terras, ele mandou fotografar todos eles, dizendo que era para tirar documento. Pouco depois, apareceram um cabo e um sargento informando aos moradores que as fotos foram usadas para fichá-los na polícia e que, se criassem problemas, seriam expulsos e presos”, conta o vereador. As investigações estão sendo feitas pelos ministérios do Trabalho e da Justiça. “As denúncias são graves”, diz o ministro da Justiça, Renan Calheiros, que mandou dez policiais federais à região. Até agora, porém, por falta de dinheiro, os agentes não viajaram.

O general indígena

O cacique Manuel Xipaia, 46 anos, é uma das figuras emblemáticas do país de Cecílio. Ex-garimpeiro, deixou Altamira para chefiar o exército de índios formado pela Rondon Projetos Ecológicos:”Nós ajudamos a defender as terras e a empresa nos dá a munição”.

Cortado por 28 rios, o país do empreiteiro tem três bases, instaladas em pontos estratégicos nas divisas. Pode-se entrar na propriedade sem ser notado, mas só pelos pontos mais inacessíveis, já que é impossível vigiar todas as suas imensas fronteiras. Nas três bases já instaladas na floresta, que contam com um mínimo de infra-estrutura, só se entra com autorização. De Altamira, leva-se uma hora e meia em avião bimotor, mas as pistas de pouso só são liberadas com aviso prévio. “Para pousar tem de ter autorização da empresa, pois as pistas ficam sempre bloqueadas”, afirma o piloto Mauro Machado, conhecido como “Machadinho”, que já trabalhou para a empresa de Cecílio. “Eu era encarregado de levar comida e mantimentos. Levava também caixas de munição”, conta ele. De barco, nesta época do ano em que chove pouco e os rios baixam, a viagem demora em média doze dias. Recentemente, o repórter Klester Cavalcanti, da sucursal de VEJA em Belém, esteve na principal base do país de Cecílio, a de Entre Rios, numa viagem para uma aldeia indígena das proximidades. Só pousou em Entre Rios porque o prefeito de Altamira, Claudemiro Gomes, que conhece toda a turma do empreiteiro na região, o acompanhou e pediu pessoalmente autorização à empresa.

A base de Entre Rios, embora seja a principal das três, não passa de uma clareira na mata à beira do Rio Iriri. Ali, há catorze moradores, todos funcionários do empreiteiro, que ganham um salário mínimo —remuneração bem acima da média do que se paga na região. Há apenas cinco casas e um almoxarifado com jeito de paiol. “No almoxarifado ficam guardadas espingardas, revólveres e pistolas 7.65, além de munição”, diz Hélio Ferreira da Silva, 34 anos, que, durante sete meses, trabalhou como chefe do posto de Entre Rios e conhece bem a “capital” do país do empreiteiro. Os armamentos são usados para vigiar as fronteiras contra invasores. “A ordem é passar pólvora em quem entra sem autorização”, declara ele. O rigor com a segurança talvez não seja tão bélico quanto diz o ex-capataz, já que não se tem notícia de alguém que tenha recebido “pólvora” por lá, mas é sem dúvida uma das preocupações de Cecílio. Com 231 índios vivendo no seu território particular, sua empresa aliciou 47 índios da tribo xipaia, que já tinham saído da floresta e viviam na cidade, para formar uma milícia de segurança. “Nós ajudamos a defender as terras e a empresa nos dá a munição”, diz o cacique Manuel Xipaia, 46 anos, um ex-garimpeiro que deixou Altamira para chefiar o exército indígena ao lado de outros cinco caciques da tribo. Em troca, os xipaias recebem cesta básica, salário mínimo e direito de passar uma temporada na cidade de dois em dois meses. São condições excelentes para os padrões da região, mas, mesmo assim, a situação é malvista pelos indigenistas. “Militarizar os índios é uma ação criminosa. Isso não pode continuar”, diz o presidente da Funai, Sulivan Silvestre.

Bônus ecológico — “Na prática, a região funciona como uma zona liberada, onde o dono faz as leis e o que bem entende”, diz o senador Ademir Andrade, do PSB do Pará, que acompanha de perto os conflitos agrários e a situação fundiária do Estado. Afinal, aonde Cecílio do Rego Almeida quer chegar com tanta terra e tanta segurança no coração da selva? Quando começou a virar um imperador do sul do Pará, o empreiteiro “comprava” as terras em nome de uma de suas empresas, a Rondon Agropecuária. Em 1997, resolveu rebatizá-la e a empresa passou a chamar-se Rondon Projetos Ecológicos. Pelos prospectos da Rondon Projetos Ecológicos, impressos em português e inglês, constata-se que a idéia é desenvolver ali o projeto Amazon Dream, construindo hotéis de luxo, aeroporto e abrindo trilhas para que turistas conheçam de perto a exuberância da floresta. Tudo isso, ressalta a propaganda, para preservar as belezas naturais, os animais e os povos indígenas.

Como construtor, Cecílio não teria muitas dificuldades para enfrentar uma empreitada dessas no meio da selva. A empresa já anunciou em Altamira que, numa primeira etapa, o projeto geraria 3 000 empregos e consumiria 100 milhões de dólares na construção de infra-estrutura. O prefeito de Altamira, Claudemiro Gomes, é entusiasta do projeto. Até porque a Rondon já se ofereceu para fazer casas populares a fim de erradicar a favela que abriga 2.000 famílias que, deserdadas do garimpo, moram em palafitas na periferia da cidade. “Com isso, poderemos drenar o igarapé e acabar de vez com as enchentes”, diz. Há três anos, quando deu os primeiros passos para fazer o Amazon Dream, o empreiteiro

conversou com Raul Jungmann, hoje ministro da Política Fundiária e na época presidente do Ibama, instituto que cuida do meio ambiente. Cecílio contou que sua idéia era comprar uma região grande, criar uma ONG ecológica e emitir bônus para vender no exterior, através da internet. Cada bônus corresponderia a um pedacinho da selva, e o comprador teria a garantia de que seu quinhão seria devidamente preservado. “Achei a idéia tão boa que até propus que o governo fizesse algo parecido”, relembra Jungmann. Até hoje Cecílio não explicou o que de fato pretende fazer e, na região, seus funcionários nada dizem. “Quem fala sobre projeto ecológico é o doutor Cecílio”, declara Ricardo Furstenberger, o número 1 da Rondon em Altamira.

A venda de bônus ecológico poderia render muito dinheiro, considerando-se o fascínio que a selva produz especialmente entre os europeus, e não existe nenhum impedimento do ponto de vista ambiental. No caso de Cecílio, porém, muita gente desconfia de suas intenções ecológicas. “É difícil acreditar numa proposta ecológica que já começa colocando índios de espingarda na mão”, afirma Paulo Azário, representante no Brasil do Greenpeace, a mais barulhenta organização ecológica do mundo. Outro dado que gera suspeitas está no vídeo de treze minutos, produzido em maio de 1997, que faz a propaganda do projeto. Com narração do locutor Eliakim Araújo, o filme mostra as belezas da região e apela para um esforço global de preservação. Numa cena, aparece uma coluna de fumaça subindo do meio da selva, para servir como denúncia das queimadas. Na verdade, como o problema é raro na região, o fogo foi provocado. “Eu juntei folhas de coco, joguei óleo diesel e botei fogo. Aí, o pessoal filmou o negócio de um helicóptero”, diz o ex-empregado da empresa Hélio Ferreira da Silva.

No vídeo também há depoimentos. Um ex-caçador, Raimundo Camargo, aparece dizendo-se arrependido de sua antiga atividade e convocando todos a preservar a floresta. Um ex-garimpeiro, Francisco Cruz de Paula, afirma ter abandonado o garimpo ao descobrir que era inútil e destruía a floresta. E um índio xipaia pede ajuda para recuperar sua cultura perdida. Os três personagens, o caçador, o garimpeiro e o índio, são assalariados da Rondon. Outro fato que provoca desconfiança é que, até agora, Cecílio não tomou nenhuma providência oficial para deslanchar sua idéia. Até a semana passada, o Ibama não havia recebido nenhum pedido para execução de um projeto ecológico na região. Para tirar o Amazon Dream do papel, o primeiro passo seria registrar a área no Ibama como uma RPPN, sigla de Reserva Particular de Patrimônio Natural. O silêncio pode ser explicado pelo fato de que o pedido não seria aceito, pela simples razão de que as terras são ilegais. Mesmo assim, o empreiteiro tem planos de expandir suas fronteiras. Já anunciou que quer comprar o pedaço que uniria suas duas áreas, de modo a fazer uma região contínua, com 15 milhões de hectares. Algo quase do tamanho do Uruguai. Na semana passada, localizado por VEJA em sua mansão no litoral de Santa Catarina, o empreiteiro não quis falar. Ao receber o recado da revista, disse: “Pode mandar dizer que não dou entrevista

para a VEJA". Nas vizinhanças de seu país amazônico, o empreiteiro nunca aparece. Virou uma legenda de poder, que nunca se materializa diante dos olhos dos mortais comuns da região. E eles só se referem ao imperador verde como "dom Cecílio".

Propaganda da selva

Em 1997, a Rondon Projetos Ecológicos, empresa de Cecílio do Rego Almeida, preparou um impresso sobre seu plano preservacionista para o território que domina. Pelo prospecto (que traz as fotos acima), a região tem exuberantes flora e fauna e tribos indígenas primitivas. O folheto mostra que Cecílio pretende explorar o ecoturismo na região. Com texto em inglês e português, a peça publicitária procura conquistar seus leitores com a idéia de defender o patrimônio natural da selva. Traz citações de cientistas famosos, como Robert Curl, prêmio Nobel de Química em 1996, e mártires da selva, como o seringueiro Chico Mendes, assassinado em 1988. Pelas explicações detalhadas sobre a floresta e pelas referências internacionais, entre elas a do próprio Chico Mendes, conhecido mundialmente por sua luta e seu fim trágico, a propaganda é dirigida a estrangeiros. Como Cecílio já disse que planeja vender bônus ecológico no exterior, por meio do qual um estrangeiro paga uma certa quantia em troca da garantia de que um pedaço da selva será preservado, a propaganda pode fazer parte de sua estratégia de atrair interessados no bônus — embora não haja na peça publicitária alguma menção a ajuda financeira. O prospecto já foi distribuído para algumas das entidades ecológicas que costumam financiar esse tipo de projeto.

Áreas monumentais

Foto: Orlando Brito

Acima, a base da Aeronáutica, na Serra do Cachimbo: na área militar, o empreiteiro ocupou um pedaço que tem mais de duas vezes a cidade do Rio de Janeiro. Abaixo, o Projeto Jari, a tentativa malograda do empresário Daniel Ludwig de produzir celulose, arroz e carne bovina na selva: o país de Cecílio é cinco vezes maior que o Jari. Revista Veja.

Assalto à Amazônia. Editora Abril. Ed. 1580. Ano 32 – nº 2, 13 de janeiro de 1999.

Foto: Oscar Cabral

ANEXO C

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO RURAL
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

OF. PRES Nº 252/06

Cuiabá-MT, 19 de maio de 2006.

Senhora Tabeliã:

Solicitamos de V.S. providências no sentido de não proceder as medidas cabíveis a esse Cartório com referência à Certidão de Localização nº 256/2006, expedida por este Instituto em 20-04-2006 de interesse do Sr. José Gaspar Serrano, por apresentar vícios, a qual está sendo cancelada por motivo do Título Definitivo expedido pelo Estado de Mato Grosso em favor de Milton de Campos Fernandes, titulado primitivamente no município de Diamantino, estar incidindo 100 % na Terra Indígena Utiariti, localizada em Campo Novo do Parecis e não constar essa informação no teor da referida Certidão.

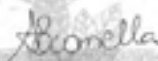
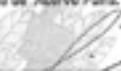
Certos de poder contar com a colaboração de V. S, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,

Afonso ... Dalberto
Presidente

À Ilma. Sra.
Manoela Maria A. de Almeida
MD. Tabelião do 1º Serviço Notarial e de Registro
Diamantino – MT

O INTERMAT se Responsabiliza apenas pelos Documentos Originais.

ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO RURAL - SEDER
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO - INTERMAT Nº 3148

CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO Nº 256/ 2.006

CERTIFICAMOS, em atendimento ao requerimento de **JOSE GASPAR SERRANO**, Português, casado, agricultor, residente e domiciliado em **MARINGÁ - PR**, portador da carteira de Identidade RG.Nº **W020764-B** e do CPF nº **168.275.038-87**, protocolado neste Instituto sob o nº **56331/2006.E, PARA FIM EXCLUSIVO DE LOCALIZAÇÃO DE MUNICIPIO**, que de acordo com o parecer Técnico exarado pela Gerencia do Cadastro deste Instituto, e conforme buscas em nosso Acervo Fundiário, revendo o Livro de Registro de Títulos Definitivos Nº **90** as fls. **140** verso **e data de expedição do Título Definitivo: 30/12/65**, o lote denominado **"SÃO JORGE"**, com área de **749 HA** (Setecentos e quarenta e nove hectares), cujo Título Definitivo foi expedido pelo **D.T.C** – Departamento de Terras de Mato Grosso favor de **MILTON DE CAMPOS FERNANDES**, Titulado primitivamente no municipio de **DIAMANTINO- MT**, encontra-se com a atual divisão municipal localizada no município de **CAMPO NOVO DO PARECIS- MT**, conforme lei nº **6.534** de **19/09/94. Informamos que a área incide aproximadamente 30% no título definitivo de Sebastião Messias Costa.** Sendo o que nos foi requerido e o que nos cumpre certificar.

Por ser verdade, eu, **ADRIANA EDNA CANELLA**, Gerente da GEAFT/ INTERMAT, confeccionei a presente Certidão. Instituto de Terras de Mato Grosso - INTERMAT, aos 20 dias do mês de abril do ano de dois mil e Seis.

NÃO NEGOCIÁVEL

ADRIANA EDNA CANELLA
Gerente de Acervo Fund. e Titulação

ANTONIO DIAS DA COSTA
Agente Fundiário / INTERMAT

ANTONIO EDUARDO DA COSTA E SILVA
Diretor Técnico

AFONSO DALBERTO
Presidente do INTERMAT

Prazo de Validade: 90 (noventa) dias à partir da data de expedição.

ANEXO D

Título de Venda de Terras Devolutas no Estado de Minas Gerais Década de 70.

ESTADO DE MINAS GERAIS

Título de Venda de Terras Devolutas

O Governador do Estado de Minas Gerais:

Faço saber que, tendo sido concedida aos Srs. Geraldo dos Santos [illegible] por despacho do Diretor Geral da Fundação Rural Mineira (Ruralminas), de 24 de junho de 1976, e de acordo com o art. [illegible] da Lei nº 550, de 20 de dezembro de 1949, [illegible] uma sorte de terras devolutas com as características constantes deste, situada no lugar denominado Córrego [illegible] Distrito de São Geraldo de Tumiritinga Município de Tumiritinga contendo a área de [illegible] conforme medição aprovada por despacho de 20 de abril de 1976, e tendo pago o preço do referido terreno, a importância de Cr$ 3.749,76 (três mil setecentos e quarenta e nove cruzeiros e setenta e seis centavos) e cumpridas todas as disposições legais, resolve conferir aos mencionados concessionários o presente título, pelo qual os declara investidos no direito de propriedade daquela área, que fica gravada com os ônus constantes dos artigos 79, 80, 90, 91, 92 e 93 da Lei Estadual nº 550, de 20 de dezembro de 1949 e das constantes do Decreto Estadual nº [illegible], de 21 de setembro de [illegible].

ANEXO E

Titulo de domínio de Rondônia

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA

DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

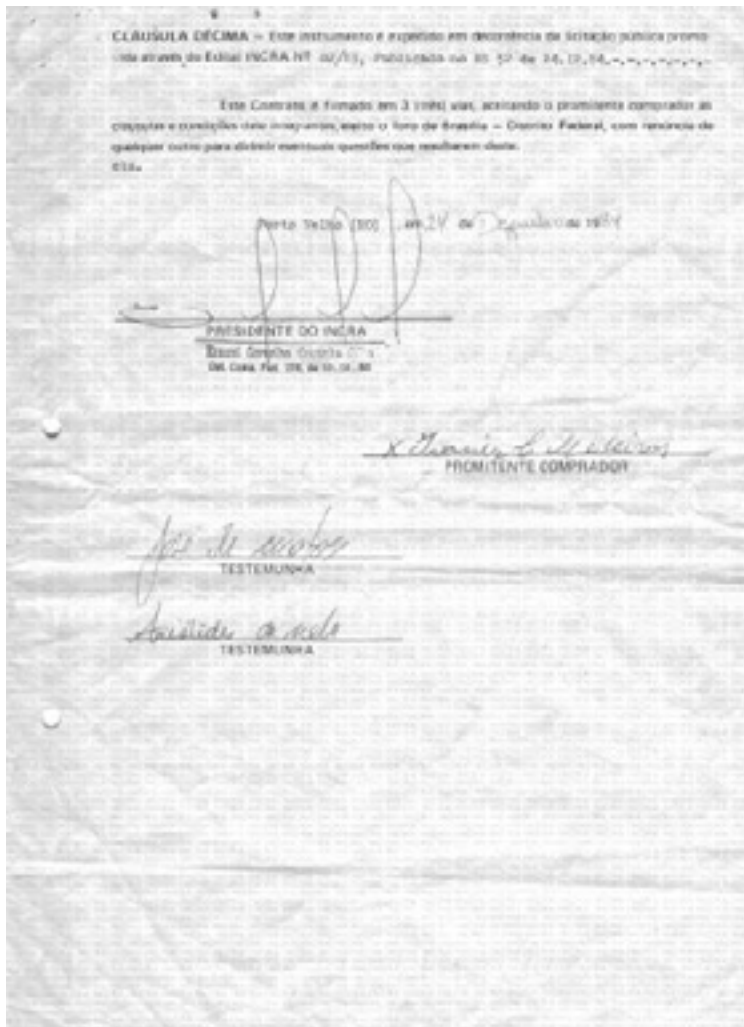
ANEXO G

CLÁUSULA DÉCIMA –

PRESIDENTE DO INCRA

PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

LEI DA SEPARAÇÃO DA IGREJA DO ESTADO

Presidência da República

Casa Civil

Subchefia para Assuntos Jurídicos

DECRETO Nº 119-A, DE 7 DE JANEIRO DE 1890.

Revogado pelo Decreto nº 11, de 1991 (Revigorado pelo Decreto nº 4.496 de 2002)

Prohibe a intervenção da autoridade federal e dos Estados federados em materia

religiosa, consagra a plena liberdade de cultos, extingue o padroado e estabelece outras providencias.

O Marechal Manoel Deodoro da Fonseca, Chefe do Governo Provisorio da Republica dos Estados Unidos do Brasil, constituido pelo Exercito e Armada, em nome da Nação,

DECRETA:

Art. 1º E' prohibido á autoridade federal, assim como á dos Estados federados, expedir leis, regulamentos, ou actos administrativos, estabelecendo alguma religião, ou vedando-a, e crear differenças entre os habitantes do paiz, ou nos serviços sustentados á custa do orçamento, por motivo de crenças, ou opiniões philosophicas ou religiosas.

Art. 2º a todas as confissões religiosas pertence por igual a faculdade de exercerem o seu culto, regerem-se segundo a sua fé e não serem contrariadas nos actos particulares ou publicos, que interessem o exercicio deste decreto.

Art. 3º A liberdade aqui instituida abrange não só os individuos nos actos individuaes, sinão tabem as igrejas, associações e institutos em que se acharem agremiados; cabendo a todos o pleno direito de se constituirem e viverem collectivamente, segundo o seu credo e a sua disciplina, sem intervenção do poder publico.

Art. 4º Fica extincto o padroado com todas as suas instituições, recursos e prerogativas.

Art. 5º A todas as igrejas e confissões religiosas se reconhece a personalidade juridica, para adquirirem bens e os administrarem, sob os limites postos pelas leis concernentes á propriedade de mão-morta, mantendo-se a cada uma o dominio de seus haveres actuaes, bem como dos seus edificios de culto.

Art. 6º O Governo Federal continúa a prover á congrua, sustentação dos actuaes serventuarios do culto catholico e subvencionará por anno as cadeiras dos seminarios; ficando livre a cada Estado o arbitrio de manter os futuros ministros desse ou de outro culto, sem contravenção do disposto nos artigos antecedentes.

Art. 7º Revogam-se as disposições em contrario.

Sala das sessões do Governo Provisorio, 7 de janeiro de 1890, 2° da Republica.

Manoel Deodoro da Fonseca. Aristides da Silveira Lobo. Ruy Barbosa.

Benjamin Constant Botelho de Magalhães. Eduardo Wandenkolk. M. Ferraz de Campos Salles. Demetrio Nunes Ribeiro.

Q. Bocayuva.

Este texto não substitui o original publicado no CLBR, de 1890

Presidência da República

Casa Civil

Subchefia para Assuntos Jurídicos

DECRETO Nº 4.496, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2002.

Fonte: http://peroratio.blogspot.com.br/2013/06/

Exclui o Decreto no 119-A, de 7 de janeiro de 1890, do Anexo IV do Decreto no 11, de 18 de janeiro de 1991.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 84, incisos IV e VI, alínea "a", da Constituição, DECRETA:

Art. 1º O Decreto nº 119-A, de 7 de janeiro de 1890, fica excluído do Anexo IV do Decreto nº 11, de 18 de janeiro de 1991.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 4 de dezembro de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

2013608-o-retorno-vigencia-do-decreto.html SEGUNDA-FEIRA, 17 DE JUNHO DE 2013

(2013/608) O retorno à vigência do Decreto 119-A de 1890, revogado (inadvertidamente?) por Collor em 1991 e repristinado por Fernando Henrique em 2002 curiosa saga das bases legislativas da condição laica do Estado brasileiro

Cabe Usucapião de terra devoluta, ainda que em faixa de fronteira

14COMENTAR

Publicado por Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Paulo de Tarso Ramos Ribeiro

Este texto não substitui o publicado no DOU de 5.12.2002

Peroratio

BLOG DE TEOLOGIA, FILOSOFIA, HISTÓRIA, POLÍTICA, FENOMENOLOGIA DA RELIGIÃO, CULTURA E ARTE DE OSVALDO LUIZ RIBEIRO.

há 7 anos

4.873 visualizações DECISAO (www.stj.jus.br)

STJ reconhece usucapião na faixa de fronteira do Brasil com o Uruguai

Não havendo registro de propriedade do imóvel, inexiste, em favor do Estado, presunção relativa de que sejam terras devolutas, cabendo a este provar a titularidade pública do bem. Caso contrário, o terreno pode ser usucapido. Com este entendimento, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) não atendeu a pedido da União e acabou mantendo a decisão de segunda instância que reconheceu a aquisição originária de terra situada no município de Bagé (RS) por usucapião para duas mulheres.

No caso, as mulheres ajuizaram ação de usucapião. A União, por sua vez, pediu a extinção do processo, alegando que a área está posicionada à distância de 66 km, em linha

seca, da fronteira entre Brasil e o Uruguai, faixa destinada a ser devoluta, nos termos do artigo 1º da Lei 601/50, regulamentada pelo artigo 82 do Decreto 1.318/54.

O juízo da Vara Federal de Bagé proveu a ação por reconhecer o preenchimento dos requisitos à aquisição da terra por usucapião. A União apelou da sentença. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) negou a apelação ao entendimento de que o imóvel, mesmo que esteja localizado na faixa de fronteira, está sujeito aos efeitos da prescrição aquisitiva. Para o TJ, as terras devolutas, integrantes do domínio público, por não estarem afetadas a um fim público, são de direito disponível, tal qual os bens particulares. Por essa razão, podem sofrer os efeitos do usucapião.

Inconformada, a União recorreu ao STJ sustentando ser inviável o usucapião em face de o imóvel ser devoluto e público, envolvendo faixa de fronteira. O particular é que teria de provar que a área postulada advém de situação diversa das contidas na legislação foi desmembrada legitimamente do domínio público.

Ao decidir, o relator, ministro Luis Felipe Salomão, destacou que, seguindo o entendimento já pacificado do STJ, o terreno localizado em faixa de fronteira, por si só, não é considerado de domínio público.

O ministro ressaltou também que, inexistindo presunção de propriedade em favor do Estado e não se desincumbindo este ônus probatório que lhe cabia, não se pode falar em pedido juridicamente impossível, devendo ser mantida a decisão das instâncias inferiores.

NOTAS DA REDAÇAO

A decisão em questão nos permite uma reflexão na seara dos Direitos Reais, envolvendo inclusive tema afeto ao Direito agrário, concernente às terras devolutas. Vejamos os elementos que constituíram a decisão.

Terras devolutas são terrenos públicos, ou em outras palavras, propriedades públicas que nunca pertenceram a um particular mesmo estando ocupadas. O termo devolutas relaciona-se com a decisão de devolução desta terra para o domínio público ou não, dependendo de ações ditas discriminatórias. Historicamente, envolvia a devolução de terras que foram da coroa portuguesa, no período do Brasil Império, e que portanto, por serem públicas, nos termos da Constituição da República não poderiam ser usucapidas.

Quanto ao tema preconiza a CR/88 em seu art. 188 que a destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária. Referida norma abala o entendimento pátrio até que advindo essa redação as terras devolutas, bem como públicas, não poderiam ser usucapidas (arts. 183, caput; e, 191, parágrafo único da CR/88).

A lei que delimita o tema é a Lei n. 601/1850, que em seu art. 3º determina:

Art. 3º São terras devolutas:

1º As que não se acharem aplicadas a algum uso público nacional, provincial, ou

municipal.

2º As que não se acharem no domínio particular por qualquer titulo legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta Lei.

4º As que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas por esta Lei.

Assim, conforme se pode extrair da decisão em comento, é pacífico nos Tribunais Superiores que desde a CR/88 faz-se necessário que a entidade pública demonstre que a terra devoluta é pública. Do contrário não será tido por bem dominial e portanto, alienável e passível de usucapião. Inclusive, ensina Pontes de Miranda que se a terra não está registrada como pública, não pode ser tida como presumidamente pública por tratar-se de terra devoluta, mas sim, nos termos da lei civil é terra de ninguém e portanto, usucapível.

O registro é o título hábil para provar a titularidade do bem, sendo ele a prova cabal, nos termos da lei civil, da mesma forma que o registro de nascimento faz prova de determinado indivíduo, seu parentesco, sua idade, etc, para fins de ações de estado por exemplo.

A usucapião é instituto de Direito Real consistente em forma de aquisição originária de propriedade de bem imóvel, que se materializa após decurso de prazo denominado de prescrição aquisitiva fixada em lei pelo exercício reiterado da posse direta do bem de forma mansa e pacífica e sem vícios que o invalidem.

Conforme a orientação do art. 1208 do CC/02 não induzem a posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência, ou a clandestinidade.

É em meio a este tema que se deu a demanda cujo fecho teve por decisão a que estamos comentando.

A questão que exsurge diante da controvérsia submetida à apreciação do judiciário é simples: é possível usucapir terra devoluta?

Entretanto, a reposta pode não ser tão óbvia quando tão somente aplicado o texto constitucional que estabelece que se é bem público não pode ser usucapido. Em verdade, a interpretação deve considerar o ordenamento como um todo e não apenas dispositivos isolados. Então cabe a consideração de outras regras.

Ainda quanto a matéria, temos que a CR/88 determina que as terras devolutas integram o patrimônio dos estados, nos termos do artigo 26, IV, pertencendo aos demais entes federativos apenas algumas faixas mencionadas, consoante art. 20, II, a saber:

Art. 26: Incluem-se entre os bens dos Estados:

IV as terras devolutas não compreendidas pela União.

Art. 20: São bens da União: II as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;

A controvérsia objeto da decisão em comento trata justamente das terras devolutas situadas na fronteira Brasil/Uruguai, tratando-se portanto de bem da União já que supostamente indispensável à defesa da fronteira.

Ocorre que o fato de ser fronteira não exclui a premissa antes apontada de que cabe ao Poder Público provar tratar-se o imóvel em discussão de terra pública, devendo para tanto fazer demonstração através de título hábil, qual seja o registro do mesmo.

Ocorre que, como se depreende da decisao, a União não fez prova do alegado, ou seja, de que o terreno era público. Conforme entendimento da Corte Superior, não havendo prova, a alegação de que é terra devoluta, ou de que se trata de faixa fronteiriça não é suficiente para que o bem seja tido por dominial e portanto não usucapível. Ademais, orienta a Súmula 83 do STJ que o fato de estar em fronteira não torna a terra automaticamente devoluta.

Desta forma, acertada a decisão do STJ que manteve a decisão do Tribunal a quo estabelecendo que na ausência de prova cabal da titularidade de entidade pública quanto a bem tido por terra devoluta, cabe às requerentes a usucapião do bem ocorrida a prescrição aquisitiva.

Nesta esteira é o julgado:

EMENTA : RECURSO ESPECIAL. USUCAPIAO. FAIXA DE FRONTEIRA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇAO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA.

> 1. O terreno localizado em faixa de fronteira, por si só, não é considerado de domínio público, consoante entendimento pacífico da Corte Superior.
>
> 2. Não havendo registro de propriedade do imóvel, inexiste, em favor do Estado, presunção iuris tantum de que sejam terras devolutas, cabendo a este provar a titularidade pública do bem. Caso contrário, o terreno pode ser usucapido.
>
> 3. Recurso especial não conhecido. (STJ, REsp 674558/RS, Min. Rel. LUIS FELIPE SALOMAO QUARTA TURMA)

EMENTA : CIVIL E PROCESSUAL CIVIL RECURSO ESPECIAL AÇAO DE USUCAPIAO FAIXA DE FRONTEIRA TERRAS DEVOLUTAS REQUISITO PRESCINDÍVEL CARACTERIZAÇAO - REEXAME DE PROVAS SÚMULA 7/STJ IMPOSSIBILIDADE.

1. O aresto combatido está todo lastreado no exame da prova, Conforme bem ressaltou o Acórdão, o fato de estar localizado em zona de fronteira, por si só, não o caracteriza como terra devoluta. Por conseqüência lógica, não aplicou ao caso as normas infraconstitucionais invocadas no recurso ora em exame, uma vez que não restou caracterizada a condição de terra devoluta, tal como definido e disciplinado nos referidos diplomas legais. Assim sendo, para se infirmar tal conclusão necessariamente se teria que reexaminar o conjunto probatório, o que é inviável (Súmula 07 do STJ).

2. A simples circunstância da área objeto de litígio estar localizada na faixa de fronteira, por si só, não a torna devoluta, nem autoriza inclusão entre os bens de domínio da União. Súmula 83.

3. Recurso Especial improvido. (STJ, REsp 736742 / SC, TERCEIRA TURMA, DJe 23/11/2009)

SOBRE O AUTOR

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais. Pós-Graduado em Direito Público, Civil, Processual Civil e Direito Notarial e Registral; Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino – Buenos Aires, com estágio pós doutoral em Direito de Propriedade Europeu e Latino-americano, pela Università Degli Studi di Messina – Itália e no programa de pós doutoramento em Direito das Coisas; Direito Notarial e Direito Registral, ministrado pelo CENORCentro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito de Coimbra – Portugal; Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Campo Novo do Parecis – MT. Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, ex Presidente da Associação dos Notários e Registradores de Mato Grosso. Membro do Observatório de Direitos Humanos, Bioética e Meio Ambiente junto à Università Degli Studi di SalernoItália e Universidad del Museo Social Argentino – Buenos Aires-AR, da qual é membro de seu Comitê Acadêmico; Professor convidado de diversos cursos de integração Jurídica e pós-graduação no Brasil e no exterior, com destaque para os países: Argentina, Espanha e Itália; Orientador de teses de vários Doutorandos e membro dos respectivos Tribunais da UMSA – Universidad Del Museo Social Argentinoem Buenos Aires, e UNICAMPUniversidade de Campinas; Exerceu atividade de Tabelião de Notas, Protestos, Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas nas Comarcas de Conselheiro Pena – MG, Alvorada e Colorado do Oeste – RO. Advogado e Procurador Geral Adjunto do município de Governador Valadares e presidente da Junta de Recursos Fiscais; Professor de Direito Constitucional na FADIVALE – Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce – Governador Valadares – MG e de Direito Notarial e Registral na UNITAS – União das Faculdades de Tangará da Serra – MT